

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTE-EULALIE



PIECE 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :
La Maire, Hubert LAPORTE



I - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Selon les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme,

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...) »

«Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. (...) »

Sur le fond...

Elles doivent respecter les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables.

Elles ont une portée normative : elles s'imposent en termes de compatibilité aux travaux et opérations mentionnés par le Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire que ces opérations doivent respecter l'esprit.

Sur le contenu...

Elles visent à donner une véritable dimension de projet au P.L.U.

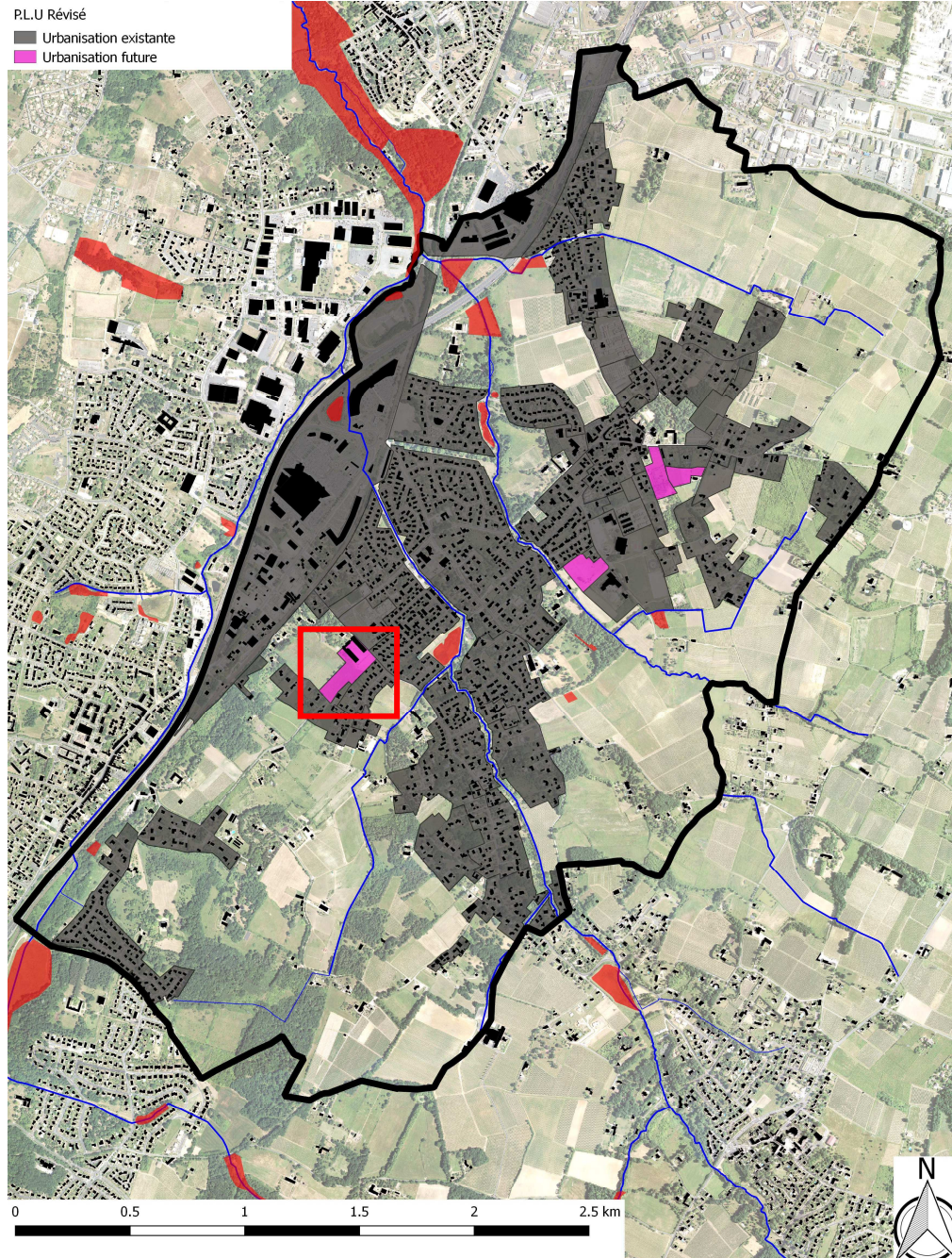
Elles décrivent des prescriptions concernant plus spécifiquement les espaces, quartiers, ou des actions publiques soit sectorisées soit thématiques.

Le PLU de Sainte-Eulalie comprend 6 OAP Sectorielles, numérotées de 1 à 6 et une OAP thématique sur l'habitat.

1- SITE EIFFEL

Le site

Le terrain est situé au sud-ouest de la commune sur un des axes majeurs de la commune, l'avenue Gustave Eiffel (RD 115E6), qui relie Sainte-Eulalie à Yvrac et franchit la voie ferrée.



Il est directement impacté par les mesures compensatoires du projet de suppression des passages à niveau mené par SNCF réseaux, et serait largement valorisé par un enfouissement de la voie ferrée : une réserve foncière est prévue depuis 2009 pour l'aménagement d'une voie de raccordement entre l'avenue Gustave Eiffel et la rue Moulière. Cet axe intercommunautaire permet de relier la commune à Lormont.

Le projet d'aménagement va permettre de structurer un nouveau quartier d'habitat à moins de 15 minutes à pied de la Gare, et à 8 minutes du pôle éducatif Saint-Exupéry et du bourg de Sainte-Eulalie.

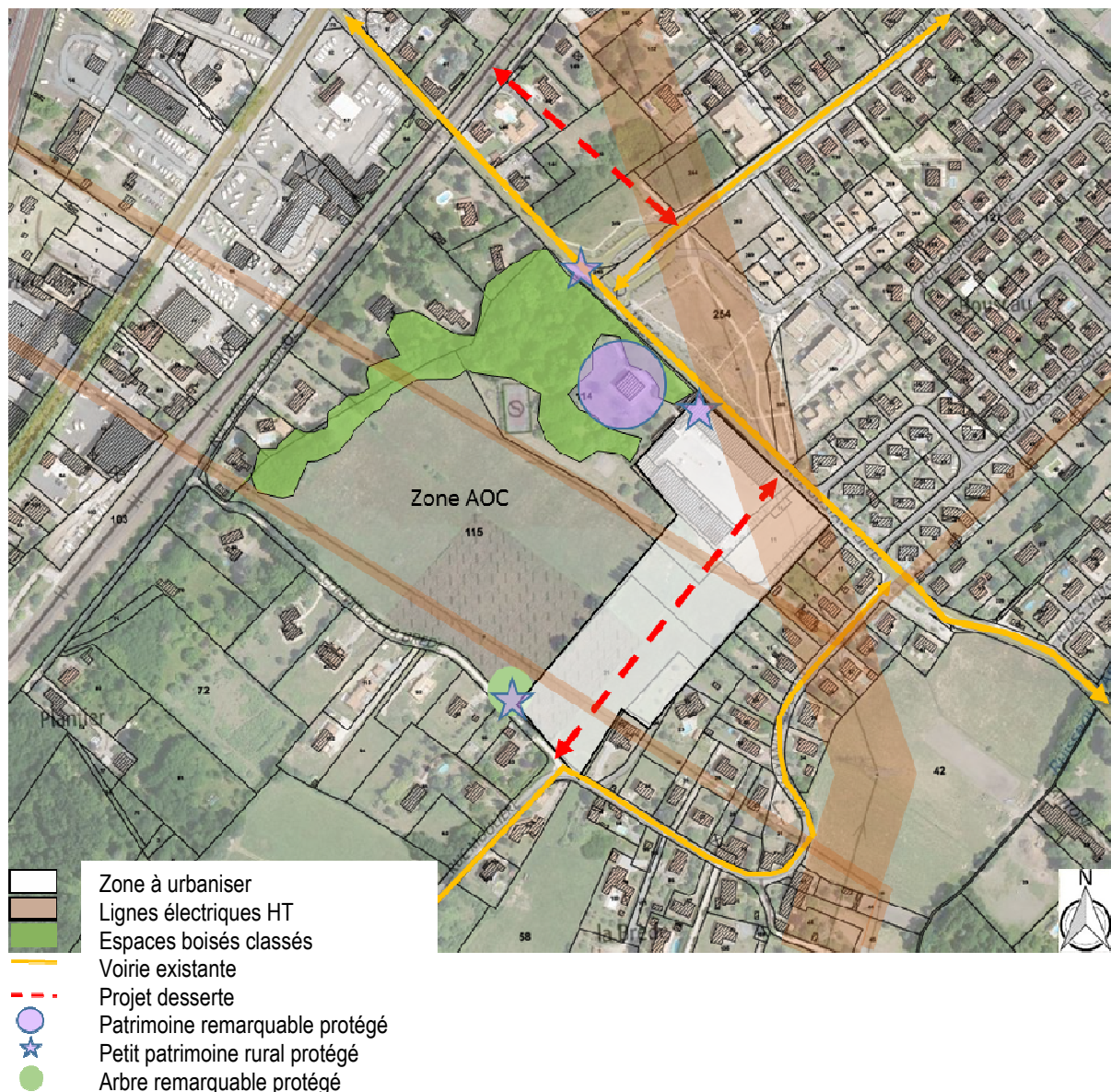
Il s'organisera directement en vis-à-vis du quartier des Places sur cette nouvelle entrée de ville stratégique au croisement des rues Blouin et Eiffel.

Le site est marqué par une richesse paysagère variée : bordé au nord-ouest par le château Bouscau, ses chais et son parc boisé, le terrain s'étire vers le sud le long d'une parcelle viticole, et est limité à l'est par de l'habitat pavillonnaire qui s'est développé le long de la rue Moulière.


Le terrain est par ailleurs impacté par plusieurs lignes Haute-Tension. L'ensemble des réseaux est présent sur l'avenue Gustave Eiffel au droit du terrain, à l'exception du réseau EU (Eaux Usées) qui s'arrête à l'angle du chai. Toutefois, le site peut être raccordable par la rue Alexandre Dumas plus au nord : l'option de raccordement devra faire l'objet d'études plus approfondies par le porteur de projet et devra être validée par les services gestionnaires.


Prise en compte du risque « remontée de nappes »


La carte du BRGM concernant le risque « remontée de nappes » classe certains endroits de la commune en zone sensible avec nappes sub-affleurante. Cette cartographie étant un aperçu général (maille de 250m de côté), le futur aménageur du site devra effectuer des sondages dans le sol (mesure du niveau de la nappe affleurante) de manière uniforme sur toutes les parcelles à bâtir pour en déduire les aménagements possibles (cave, sous-sol, piscine enterrée) ou nécessaires (surélévation, vide sanitaire, pompe de sécurité). L'aménageur devra informer les futurs propriétaires / maîtres d'ouvrage des conclusions de cette étude hydrogéologique succincte.




✓ **Favoriser une insertion paysagère respectueuse du paysage environnant et valorisant le patrimoine**


 Réhabiliter le chai dont les façades sont identifiées comme patrimoine remarquable (L151-19 du code de l'urbanisme) en lui offrant une nouvelle fonction : habitat, commerce, tiers-lieu de valorisation du terroir agricole et viticole

 Respecter les reculs de protection du patrimoine remarquable, du petit patrimoine rural identifié, ainsi que l'arbre remarquable du chemin de La Brède

 Gérer les franges urbaines avec la zone agricole en favorisant l'implantation des jardins en fond de parcelle


 Arbres existants à conserver


 Aménagement d'une zone arborée entre tissu urbain existant et nouvelles constructions.


 Prolonger l'aménagement des noues paysagères de l'autre côté de l'avenue Gustave Eiffel afin d'offrir une continuité de paysage sur cette entrée de ville

 Aménager des percées visuelles vers le paysage viticole

✓ **Aménager un quartier de logements connecté aux équipements existants**

 Créer une nouvelle voie à double sens reliant la rue Moulière à l'avenue Gustave Eiffel

 Connecter le site à la gare par des liaisons piétonnes et pistes cyclables

 Aménager un quartier de mixité sociale en respectant les équilibres décrits dans le tableau

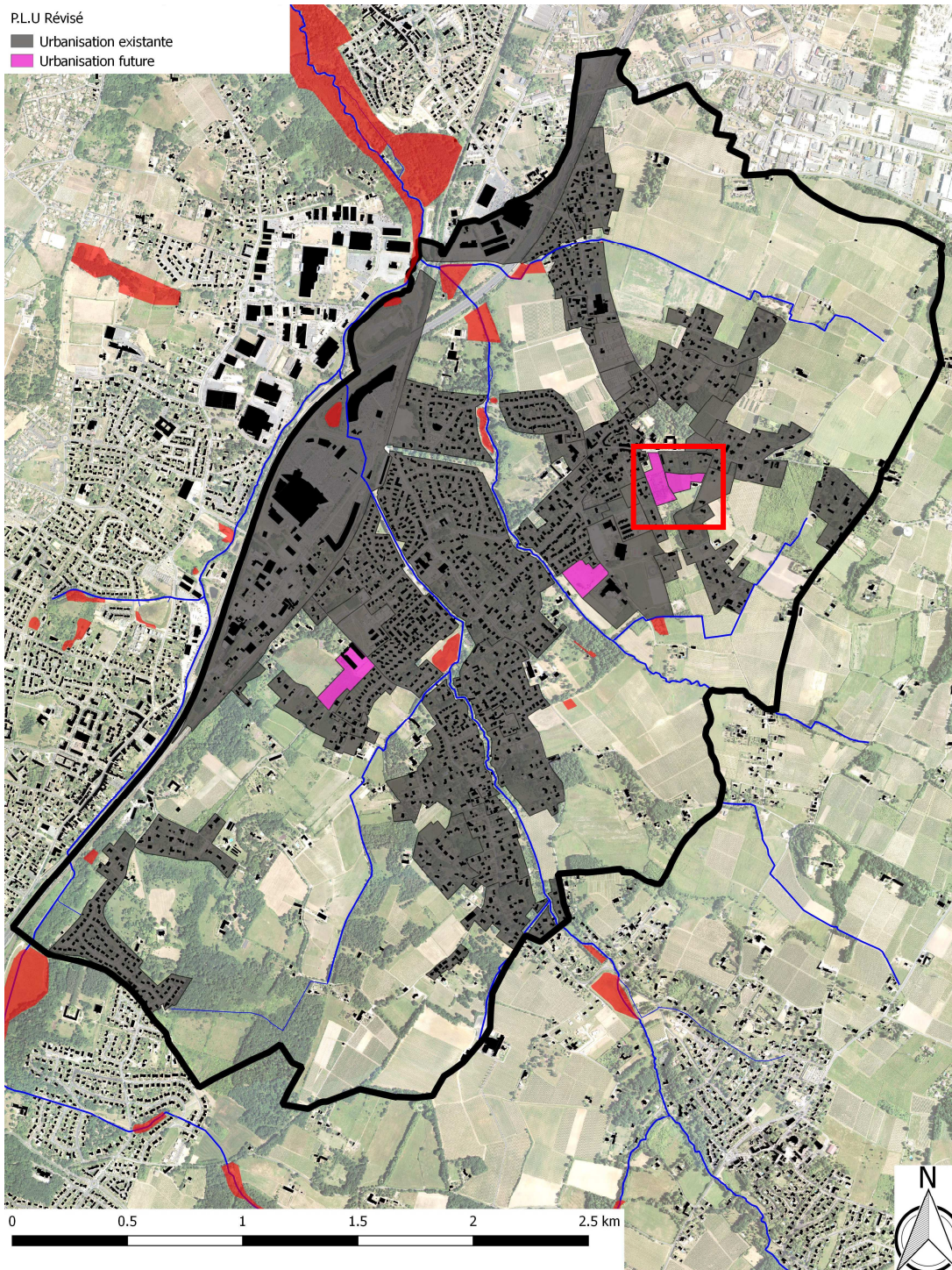
Superficie du site	2.7 ha
Densité du site	30 logements/ha
% de Logements locatifs sociaux	
% minimum de logement locatif social	70%
% maximum de logement locatif social	80%
Typologie % minimum à respecter	
Studio, T1	15%
T2	40%
T3	30%



2- SITE BOULIERE

Le site

Le terrain est situé à l'est du centre-bourg sur la rue François Boulière, qui relie Sainte-Eulalie à Saint-Loubès.







Stratégiquement localisées à 5 minutes du centre bourg, ces parcelles sont aujourd'hui enclavées entre la rue des cavallons et la rue Eugène Delacroix

Le site bénéficie d'un environnement remarquable puisqu'il est bordé au Nord par la propriété de Clos de Cosse, et s'étire vers le sud vers un ensemble d'espaces boisés classés.





Il est impacté partiellement par une ligne Haute-Tension qui le traverse d'Ouest en Est.

Site non desservi à ce jour par les réseaux eaux usées, et pluviales, les collecteurs existent néanmoins à proximité du site, vers le site de Garderat. La desserte en eau potable et électricité est assurée au droit du site. L'option de raccordement devra faire l'objet d'études plus approfondies par le porteur de projet et devra être validée par les services gestionnaires.







-  Zone à urbaniser
-  Lignes électriques HT
-  Espaces boisés classés
-  Voirie existante

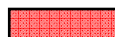
✓ **Aménager un quartier autour d'une trame verte omniprésente**

-  Trame verte à étendre depuis les espaces boisés classés au sud, et autour des arbres existants
-  Créer une zone arborée depuis l'étang des cavillons jusqu'à l'entrée du site rue Boulière
-  Aménagement d'une zone arborée entre tissu urbain existant et nouvelles constructions.
-  Arbres existants à conserver

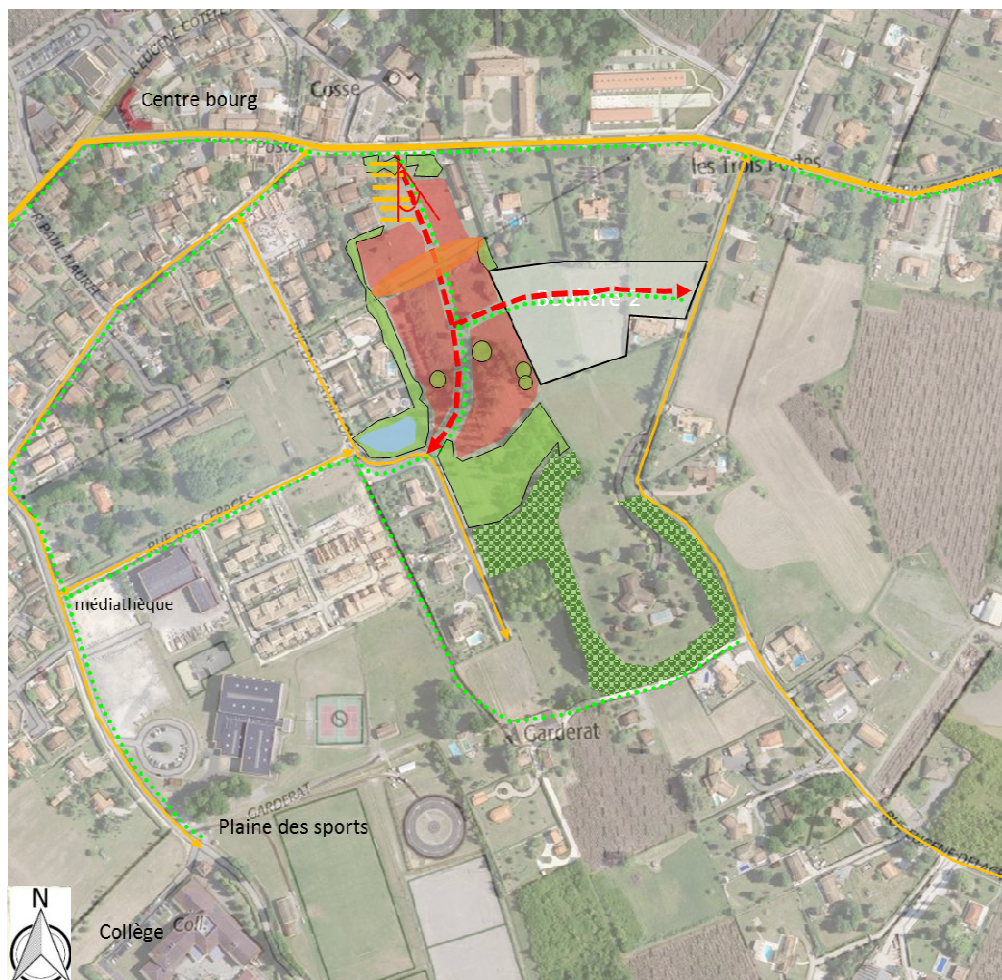
✓ **Assurer les connexions du nouveau quartier vers les pôles de vie**

-  Créer une nouvelle voie à double sens reliant la rue François Boulière à la rue des Cavillons tout en valorisant la perspective / point de vue vers butte de Garderat
-  Aménager des liaisons piétonnes et pistes cyclables
-  Organiser un stationnement paysager en entrée de site pour répondre aux besoins en stationnement du bourg
-  Structurer un espace public central

✓ **Construire une opération de logements locatifs sociaux pour séniors de plus de 65 ans, de type logement autonome, respectueuse du cadre environnemental et paysager**

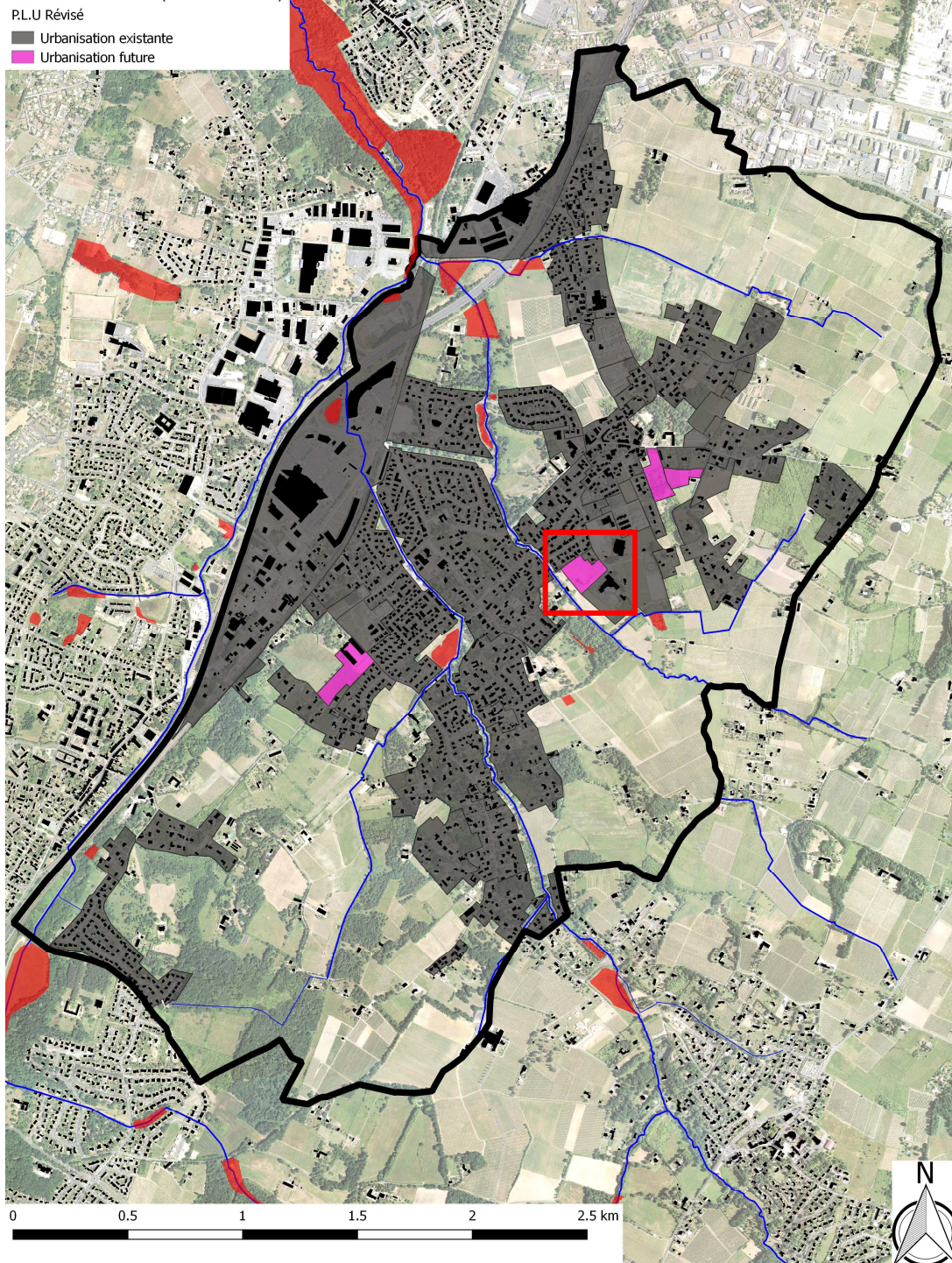


Superficie du site	1.7 ha
Densité du site	30 à 35 logements/ha
% logement locatif social	100%



3- SITE PORTMANN

Le site







Situé le long de la rue Georges Portmann, le site se situe à proximité immédiate de plusieurs équipements publics : collège, plaine des sports, médiathèque. Bordé en partie basse par le ruisseau du Greyseau, il bénéficie d'un cadre environnemental qualitatif.

Le projet d'aménagement constitue une opportunité pour le désenclavement de la plaine des sports et du collège, afin de garantir une meilleure gestion des flux notamment scolaires.

L'urbanisation de ce site doit permettre de renforcer la fonction de « cœur de village » de ce quartier qui s'articule autour de la place du bicentenaire de la révolution.

Les réseaux Eaux Usées, Adduction d'Eau Potable et électriques sont présents le long de la rue Portmann. Un réseau EU est aussi présent en partie Sud du terrain (raccordement du collège). L'option de raccordement devra faire l'objet d'études plus approfondies par le porteur de projet et devra être validée par les services gestionnaires.

-  Zone à urbaniser
-  Ruisseau et trame bleue
-  Espaces boisés classés
-  Voie principale




Prise en compte du risque « remontée de nappes »

La carte du BRGM concernant le risque « remontée de nappes » classe ce secteur en zone sensible avec nappes sub-affleurante. Cette cartographie étant un aperçu général (maille de 250m de coté), le futur aménageur du site devra effectuer des sondages dans le sol (mesure du niveau de la nappe affleurante) de manière uniforme sur toutes les parcelles à bâtir pour en déduire les aménagements possibles (cave, sous-sol, piscine enterrée) ou nécessaires (surélévation, vide sanitaire, pompe de sécurité). L'aménageur devra informer les futurs propriétaires / maîtres d'ouvrage des conclusions de cette étude hydrogéologique succincte.


Préserver le corridor écologique du ruisseau du Greyseau.


 Trames verte et bleue du Greyseau à préserver de toute pollution / construction


 Arbres existants à conserver


 Aménagement d'une zone arborée entre tissu urbain existant et nouvelles constructions.

✓ **Relier le nouveau quartier au tissu urbain existant**

 Créer une nouvelle voie en sens unique reliant la rue Georges de Sonnevile vers la rue Georges Portmann afin de faciliter la desserte du collège.

 Aménager des liaisons piétonnes et pistes cyclables

 Organiser un stationnement sécurisé le long de la nouvelle voie pour le ramassage scolaire et la desserte des équipements publics, ainsi qu'un parc de stationnement « familles » le long de la rue Portmann

 Structurer un espace public de type parvis piéton pour relier les équipements existants : collège / équipements sportifs

✓ **Construire une opération de logements respectueuse du cadre environnemental et paysager qui répond aux besoins en logement**

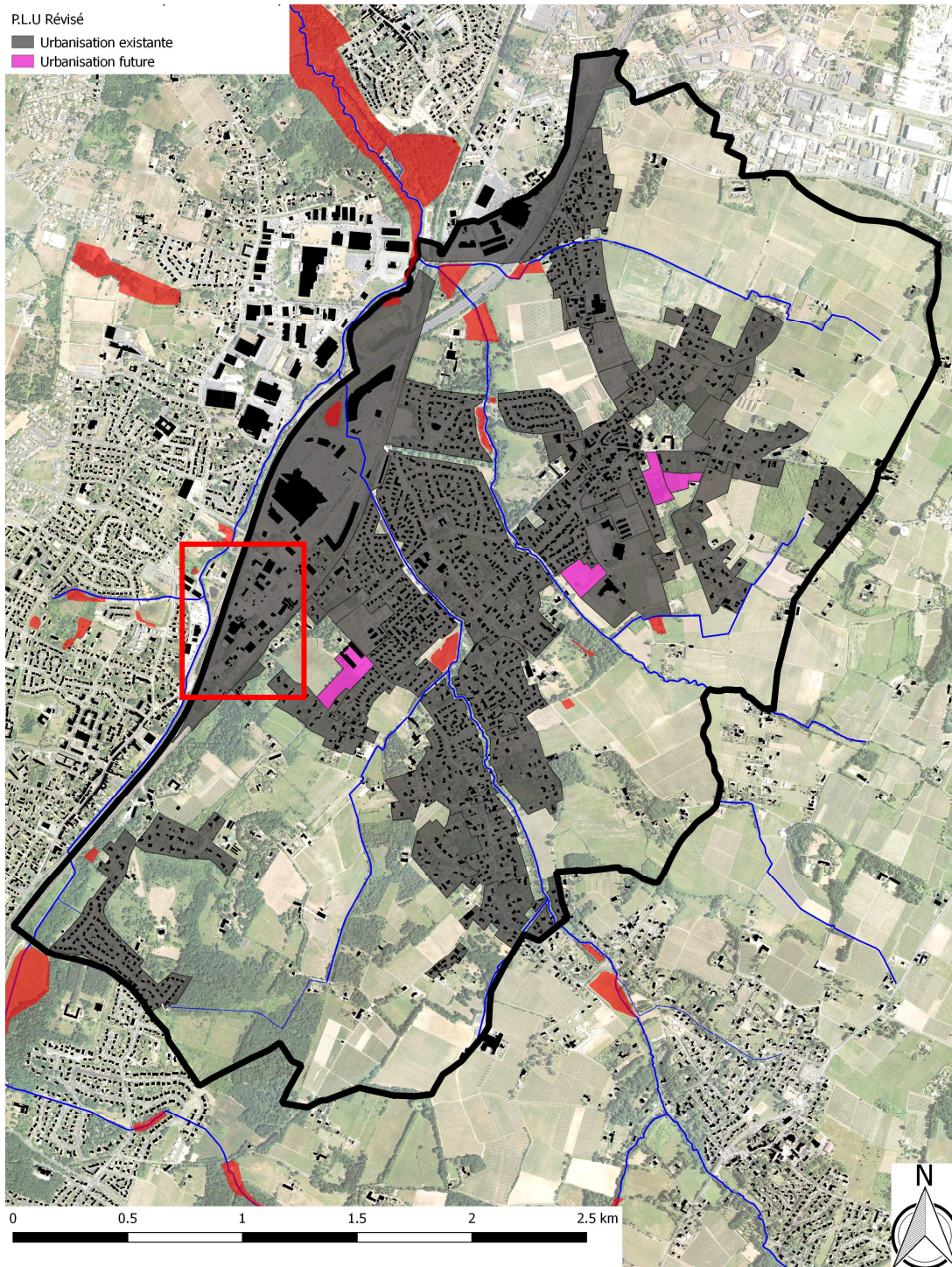


Superficie du site	1.8 ha
Densité du site	20 à 30 logements/ha
% de Logements locatifs sociaux	
% minimum de logement locatif social	70%
% maximum de logement locatif social	75%
Typologie % minimum à respecter	
Studio, T1	15%
T2	30%
T3	40%

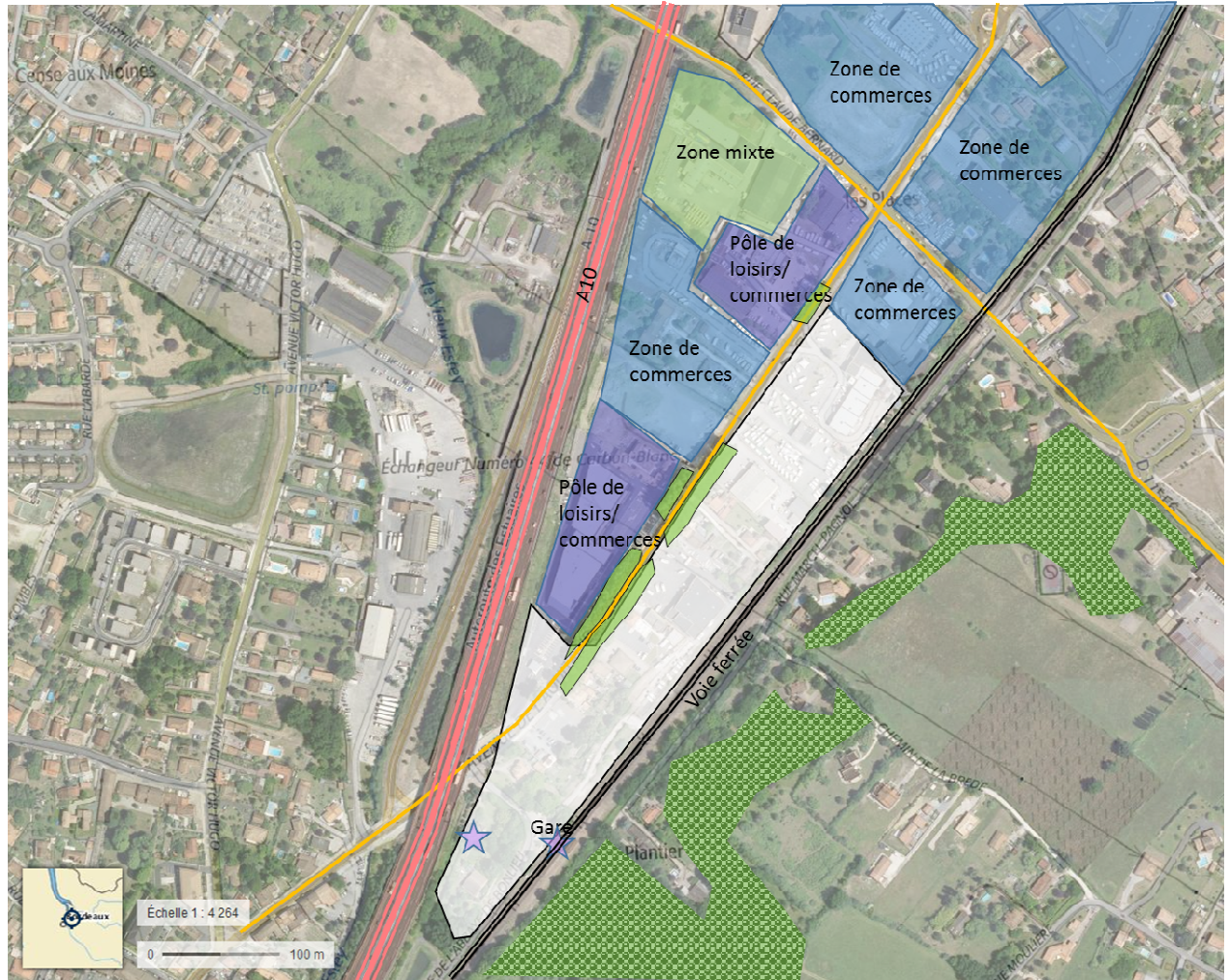









4- SITE GARE

Localisée en entrée de ville (limite de Carbon-Blanc), la gare, aujourd'hui méconnue des habitants, permet pourtant de relier en 12 minutes le centre de Bordeaux. Cette halte de la ligne Bordeaux-Nantes constitue une réelle opportunité pour pallier aux problèmes d'accessibilité à la métropole.




Depuis quelques années, cette partie de la zone d'activité de la commune (au nord de l'avenue Gustave Eiffel) est en pleine mutation. Ainsi, des enseignes tournées vers le loisir se sont installées apportant une certaine diversification le long de l'avenue de l'Aquitaine.





-  Zone de projet
-  Zone de commerces
-  Zone de loisirs / commerces
-  Zone mixte
-  Espaces boisés classés
-  Voirie existante
-  Petit patrimoine rural protégé


L'enjeu réside aujourd'hui à constituer un pôle urbain en lien avec la Gare pour qu'elle devienne une halte TER interurbaine.




 Aménager un nœud intermodal : gare Sainte-Eulalie / Carbon-Blanc, station bus Transgironde et boucle métropolitaine, aire de stationnement / co-voiturage et box vélos

Aménager un espace public qualitatif articulant la halte TER et le pôle d'activités tertiaires :


-  - Constituer un front bâti discontinu : commerces et services en RDC en privilégiant la réimplantation des commerces et services existants, bureaux / espace de télétravail, salle de séminaire, plateaux « open-space »...
-  - en étage, hôtellerie et logements locatifs sociaux de petites typologies (jeunes actifs – T1/T2);

 Respecter les percées visuelles vers l'espace paysager qualitatif du plateau de Bonlieu


 Valoriser le patrimoine existant pour en faire des lieux de vie en lien direct avec la halte TER.

 Conserver au maximum et prolonger l'alignement de platanes le long de l'avenue d'Aquitaine

 Sécuriser les accès sur les îlots et fluidifier le trafic

 Créer des liaisons de desserte interne dans chaque îlot et assurer des liaisons piétons-vélos entre chaque îlot, ainsi que le long de l'avenue d'Aquitaine

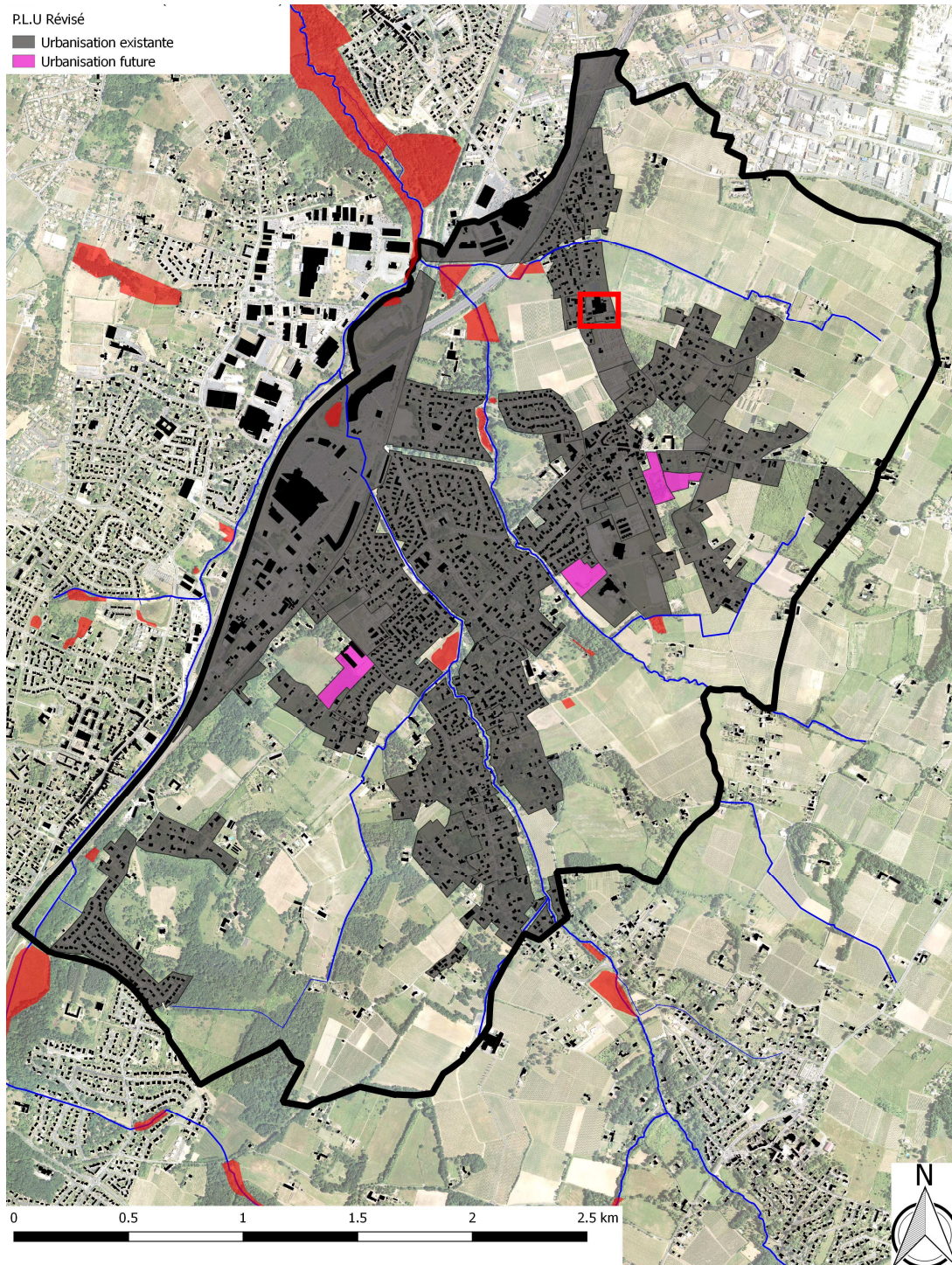
 Confirmer la vocation commerciale et de loisirs

 Ouvrir la zone à l'implantation d'enseignes en lien avec l'économie circulaire et la transition énergétique (activités tournées vers de nouvelles méthodes de transformation, valorisation ...)

5- SITE EUROPE

Le site

Le terrain est situé le long de l'avenue de l'Europe face au hameau de Loume, en zone urbaine UB a. Il est aujourd'hui occupé par un pépiniériste / horticulteur.

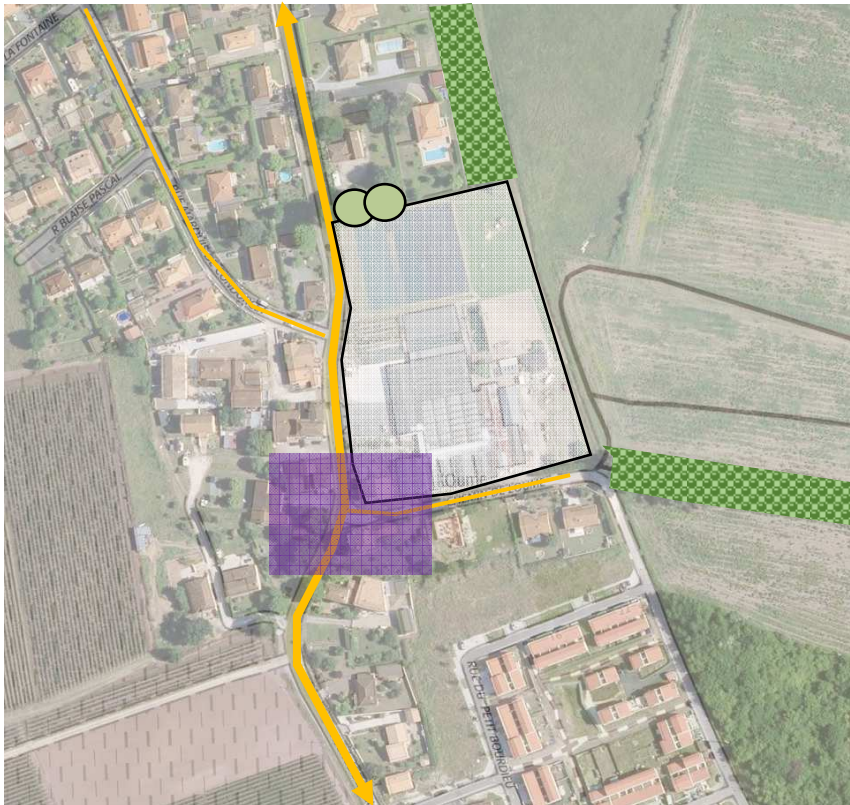






L'entreprise GAEC de Loume qui est sur le site est toujours en activité. La commune est très attachée à cette activité de culture et de vente directe. Toutefois, au regard de l'importance de la taille de la parcelle, de sa proximité avec le bourg, et de son environnement résidentiel, il est nécessaire de règlementer toute évolution future de ce secteur. Aussi, l'objectif d'urbanisation de ce site ne doit être perçu que comme un cadre d'aménagement en cas de cessation d'activité.

En effet, cette vaste parcelle située sur un des axes d'entrée de ville est au cœur d'une urbanisation relativement dense. La commune souhaite donc que les futures mutations de ce tissu respectent l'environnement immédiat, et notamment la frange Est bordée par des terrains agricoles, ou encore les arbres remarquables qui ponctuent l'avenue de l'Europe.




Ce site est actuellement desservi par l'ensemble des réseaux.

Site avenue de l'Europe






-  Zone à urbaniser
-  Hameau de Loume
-  Espaces boisés classés
-  Voie principale

✓ **Préserver un espace filtre arboré entre zone agricole et zone urbaine**

-  Trame verte à étendre depuis les espaces boisés classés existants
-  Maintien et mise en valeur des arbres remarquables en entrée de quartier.
-  Préserver un front végétalisé sur l'avenue d'Europe

✓ **Assurer les connexions du nouveau quartier vers l'avenue de l'Europe**

-  Créer une nouvelle voie reliant le chemin de Loume à l'avenue de l'Europe et sécuriser les accès sur l'avenue.
-  Aménager des liaisons piétonnes et pistes cyclables
-  Respecter les périmètres de protection du patrimoine protégé

✓ **Favoriser une urbanisation de transition entre constructions récentes denses, hameau historique de Loume et habitat résidentiel plus lâche au nord. et répondre aux besoins en logements**



Superficie du site	1.4 ha
Densité du site	25 à 30 logements/ha
% de Logements locatifs sociaux	
% minimum de logement locatif social	70%
% maximum de logement locatif social	80%
Typologie % minimum à respecter	
Studio, T1	15%
T2	30%
T3	40%



6- SITE DU PLATEAU DE BONLIEU

Objectif général :

Elaborer des projets agro-urbains sur l'aire métropolitaine bordelaise

✓ **Tiers lieu agricole :**

• Créer un « tiers lieu agricole » en s'appuyant sur les installations existantes pour développer des activités tertiaires (coworking, pépinières d'entreprises, ...) et de la mutualisation d'activités agricoles (stockage matériel, transformation des produits, ...) et complémentaires (vente directe, espaces découvertes, ...)

Activités possibles à intégrer dans cet espace :

- ✓ Espace de coworking
- ✓ Stockage / mutualisation matériel agricole
- ✓ Vente directe
- ✓ Espace découverte / pédagogique / salle de réunion
- ✓ Lieu de transformation agricole – légumerie
- ✓ Installation d'un CPIE – classes nature
- ✓ Jardins partagés pour résidents et/ou pour scolaire
- ✓ Locaux d'artistes et/ou lieu d'expositions
- ✓ ...

Le site privilégié pour l'installation de ce tiers lieu agricole serait le long de l'avenue Gustave Eiffel, dans le bâtiment occupé aujourd'hui par les Etablissement Jean Guillot.

✓ **Valorisation du plateau Agricole de l'abbaye de Bonlieu**

Requalification paysagère et hydraulique du cours d'eau de l'Antonne

- Reconstituer une ripisylve le long du cours d'eau (Antonne) en conservant les boisements des rives pour renforcer sa valeur écologique et sa contribution à la gestion hydraulique du bassin du Gua.
- Réaliser un aménagement intégré de la continuité de la ripisylve en intégrant la dimension régulation des eaux et valorisation écologique de ces différentes zones humides. La réflexion sera à mener en étroite collaboration avec le syndicat de bassin versant du Gua.

Grande boucle paysagère sur le plateau

- Développer et renforcer une boucle découverte – randonnée locale/itinéraires sportifs en passant par des sites remarquables identifiés et aménagés (vues panoramiques)
- Mettre en valeur le patrimoine bâti rural en lui donnant des fonctions supports à la valorisation du socle agricole, naturel et forestier (bâtiments agricoles, valorisation des productions locales, espaces pédagogiques, ...).

Activités agricoles

- Valoriser les activités agricoles existantes sur le plateau pour maintenir son aspect paysager actuel tout en garantissant l'accueil de nouvelles activités agricoles. Cette valorisation passe par l'installation de nouvelles filières basées sur le pâturage, le maraichage ou encore la céréaliculture.
 - Pâturages : « transhumance » vers les pâturages de la presqu'île d'Ambès en été
 - Grands potagers – vergers : en lien avec le développement de circuits locaux avec par exemple, le soutien de la collectivité dans le cadre d'une politique alimentaire locale
 - Culture du blé – fête de la moisson et des battages – création d'un moulin / four à pain
- Les constructions à destination agricole permettant ces nouvelles pratiques seraient ainsi autorisées.

- Evaluer la possibilité d'alimenter les groupes scolaires communaux (ou d'autres besoins locaux/circuits courts) avec les productions de ces nouveaux espaces agricoles sanctuarisés et valorisés.
- ✓ **Développement de l'urbanisation sur le plateau agricole et dans le hameau de la Brède**

Valorisation du patrimoine et des secteurs d'habitat intégrés au plateau

Préserver les ensembles architecturaux et paysagers

>Autoriser la création de chambres d'hôtes dans les bâtiments patrimoniaux existants

>Interdire les hébergements de plein-air (caravanes, mobil homes, tiny houses, ...)

Conforter l'habitat résiduel existant sans permettre l'installation de nouvelles constructions et conserver les perméabilités écologiques

>Pour les secteurs d'habitat existant (hors périmètre Eiffel n°1 et n°2), limiter la construction de nouveaux logements à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations d'ensemble ou répondent à des besoins de diversification en matière de mixité sociale

>garantir les continuités physiques ou visuelles de cette zone d'habitat en limite du socle agricole, naturel et forestier

>limiter la division parcellaire et la densification du secteur et maintenir des perspectives visuelles entre bois, prairie, champs et rivières.

Constituer ou conforter les lisières dans les espaces emblématiques

>Aménager des percées visuelles depuis le pôle multimodal vers le grand ensemble paysager du plateau de l'abbaye de Bonlieu, mettant ainsi en valeur ce site par rapport à la centralité urbaine et commerciale existante.

✓ **Mobilités**

Maitriser le développement de la circulation automobile

-Les voiries routières du secteur possèdent, à l'image des rues Moulière et Arthur Rimbaud à caractère rural. Ce gabarit doit être préservé ainsi que le réseau de haies. Dans le cas d'aménagement de voiries de mise en sécurité ou d'intégration de pistes cyclables, les éléments remarquables du paysage sont à préserver.

Constituer un réseau d'itinérances sur des itinéraires protégés/réservés

Le développement de cheminements piétons et vélos doit être encouragé pour favoriser l'émergence d'un vrai réseau de découverte et de valorisation du plateau agricole de Bonlieu.














-En zone urbaine, les modes actifs doivent également être favorisés vers l'accès au pôle multimodal de la gare depuis le quartier de la Brède, en prolongement des voies réservés existantes.

-En zone agricole et naturelle, le déploiement de plusieurs itinéraires doux doit avoir pour objectifs :






- ✓ Réaliser une boucle des écoliers ou des sportifs, qui relierait l'école au plateau par le chemin le long de l'Antonne
- ✓ Développer des parcours-découvertes du plateau agricole visant une réappropriation des habitants de leur environnement proche

Légende










Organisation des mobilités et des espaces publics

-  Pôle Multimodal de Sainte-Eulalie/Carbon-Blanc
-  Gare de Sainte-Eulalie/Carbon-Blanc
-  Ligne TER
-  Ligne Express Métropolitaine et arrêts
-  Insertion/Sortie express pour LEM sur A10
-  Parking relais structurant
-  Voie centrale réversible TC
-  Traversée prioritaire TC des intersections
-  Voirie nouvelle
-  Sens circulation
-  Voie express vélo
-  Cheminement doux urbain
-  Cheminement doux paysager








Paysage et patrimoine

-  Bâtiment remarquable
-  Perspective paysagère
-  Arbre isolé
-  Linéaire boisé
-  Nouvelle centralité agricole

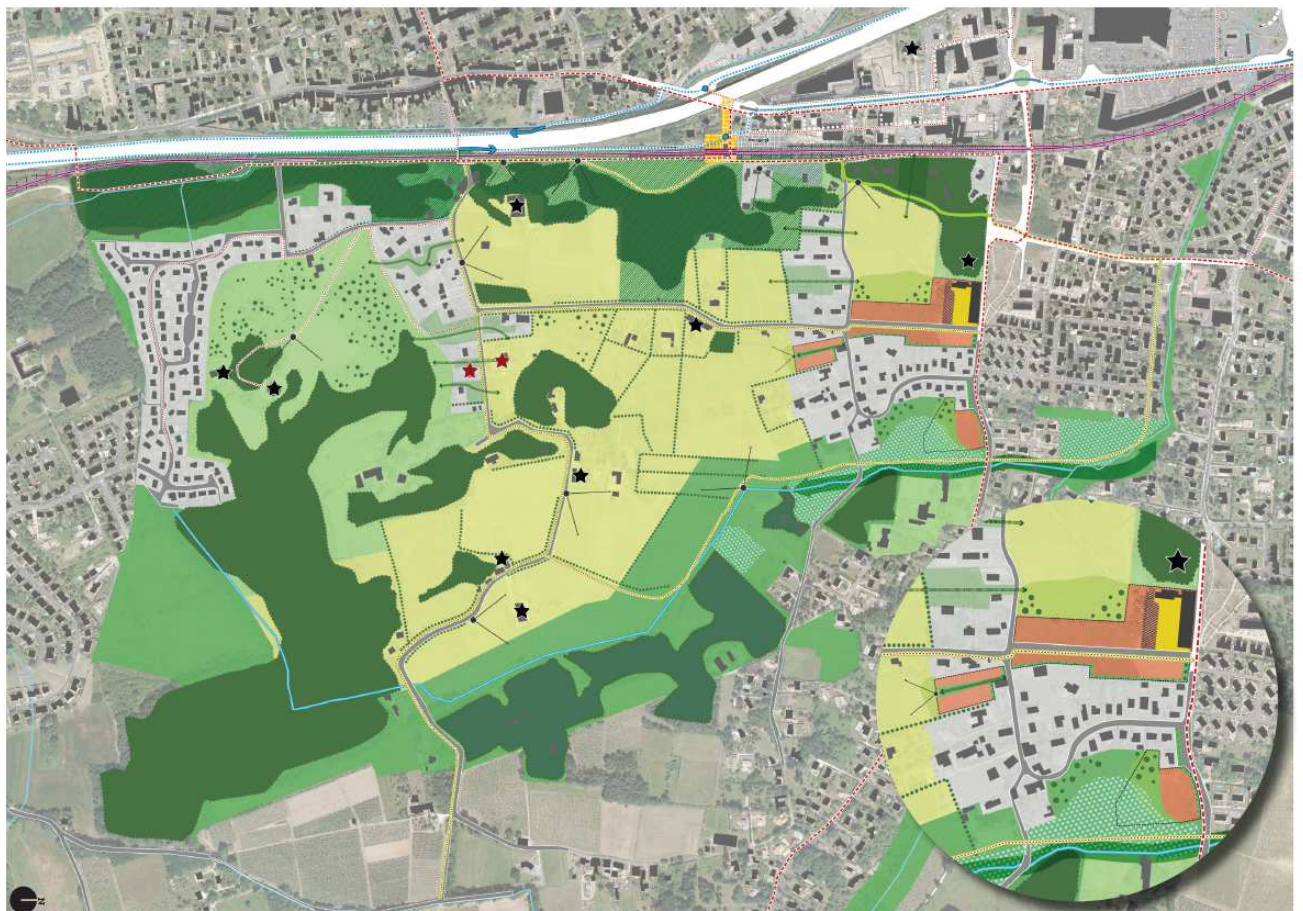
Projet agro-urbain

-  Continuité écologique intra-urbaine
-  Continuité écologique du ruisseau d'Antone
-  Bassin de rétention et noue paysagère
-  Boisement hygrophile
-  Boisement
-  Espace naturel en milieu urbain et rural
-  Mosaïque agricole de Bonlieu
-  Prairie
-  Parc linéaire de transition

Eco-quartier agro-urbain

-  Zone à urbaniser
-  Logement
-  Espace de transition à aménager en fonction du contexte
-  Aménagements paysagers
-  Bâtiment réhabilité
-  Marché couvert
-  Parvis

Tiers lieu agricole



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUE SUR L'HABITAT

Pour les opérations de plus de 9 logements en zones UA, UB et UC (hors OAP sectorielles)

Rappel des enjeux communaux

- Poursuivre la diversification du parc de logements pour permettre la réalisation des parcours résidentiels dans la commune (en particulier conserver les jeunes actifs qui s'y installent)
- Favoriser l'accèsion sociale
- Prendre mieux en compte le vieillissement de la population dans les opérations futures et dans les politiques publiques locales

Encadrer la production de logements tant quantitativement que qualitativement

Objectifs de production de logements

Logements à produire annuellement	23
Dont logements locatifs conventionnés	20

Objectifs de diversité du logement social

PLAI	30%
PLS	30%

Objectifs de reconstitution de l'offre sociale vendue

Tout logement locatif social vendu sera compensé par un nouveau logement social. Le permis de construire de reconstitution de l'offre de logements locatif social devra être accordé avant toute cession.

Produire une offre adaptée à la diversité des publics

Typologies conseillées

	Logement locatif social	Production libre
Petits logements (T1 et T2)	80%	70%
Logements moyens (T3 et T4)	20%	30%
Grands logements (T5 et+)		10%

Actions en faveur du logement des jeunes

La ville veille au respect d'une production équilibrée intégrant notamment les petits logements et les logements adaptés à l'accueil des publics concernés

Actions en faveur du logement des personnes âgées et/ou handicapées

Les opérations neuves font l'objet d'un travail socieux de l'accueil des publics vieillissants ou handicapés en privilégiant des logements adaptés (typologies, organisation, orientation...).