ville de PAREMPUYRE

RÉUNION PUBLIQUE :

COMPRENDRE L'URBANISME

Mardi 4 juin 2019

ORDRE DU JOUR :

Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan de Prévention du Risque Inondation

Lexique de l'urbanisme

Les servitudes d'urbanisme et leurs effets

Le droit de préemption urbain

L'élaboration d'un projet de construction

La création du Parc des Jalles

Le Parc Naturel Régional Médoc

Travaux de voirie en cours et à venir

Nouveaux équipements à venir

Echange questions / réponses

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Qu'est-ce que le PLU ?

- C'est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

- Au sein de Bordeaux Métropole, le droit des sols est régi par un PLU intercommunal. Élaboré en 2002 et approuvé le 21 juillet 2006, il connaît régulièrement des modifications.

- **Le PLU en vigueur, dit « PLU 3.1 », est opposable depuis le 24 février 2017.**

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le zonage du PLU à Parempuyre

- Les zones Urbaines (U)

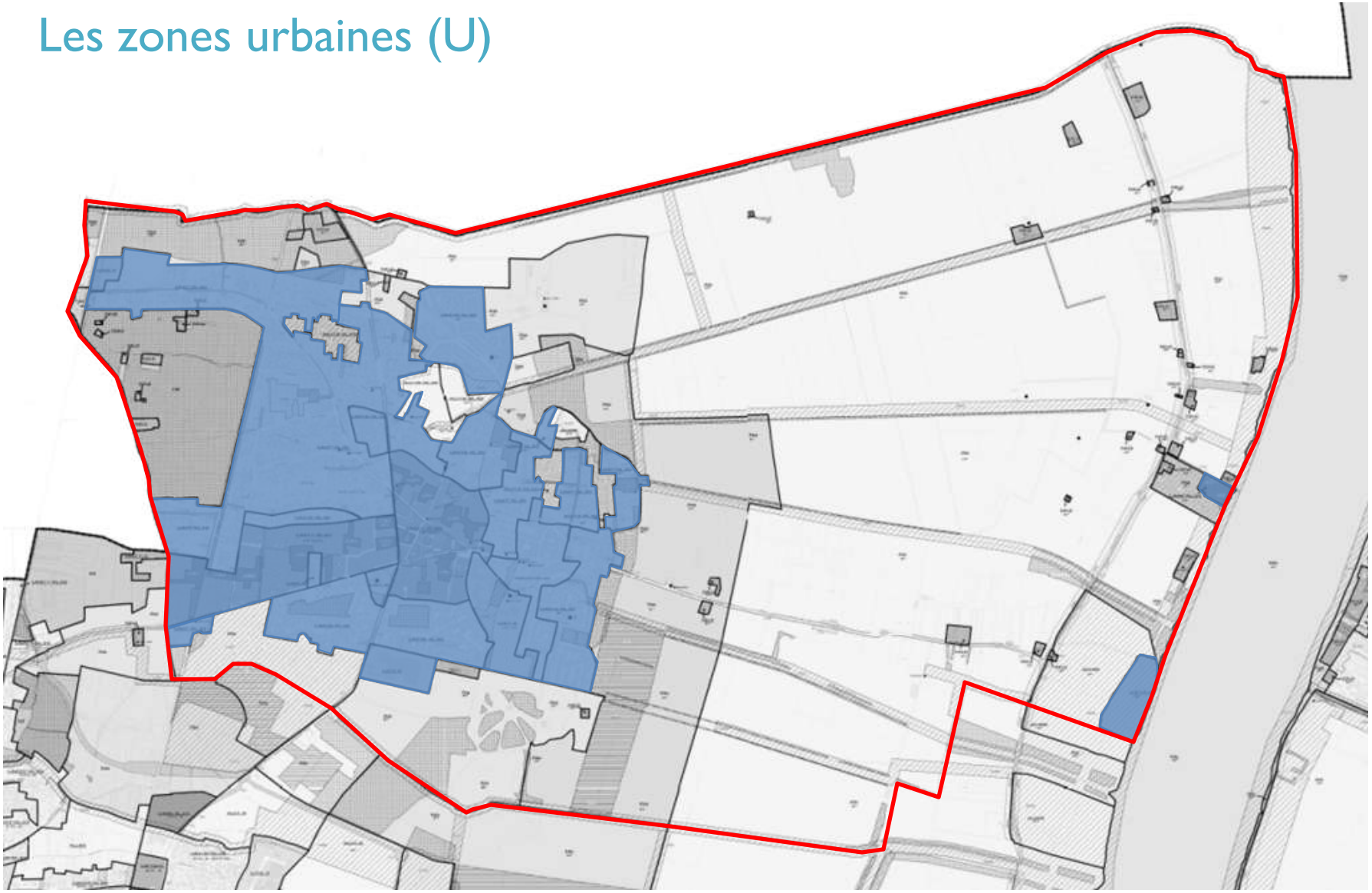
- Les Zones à Urbaniser sous conditions ou à long terme (AU)

- Les Zones Agricoles (A)

- Les Zones Naturelles et Forestières (N)

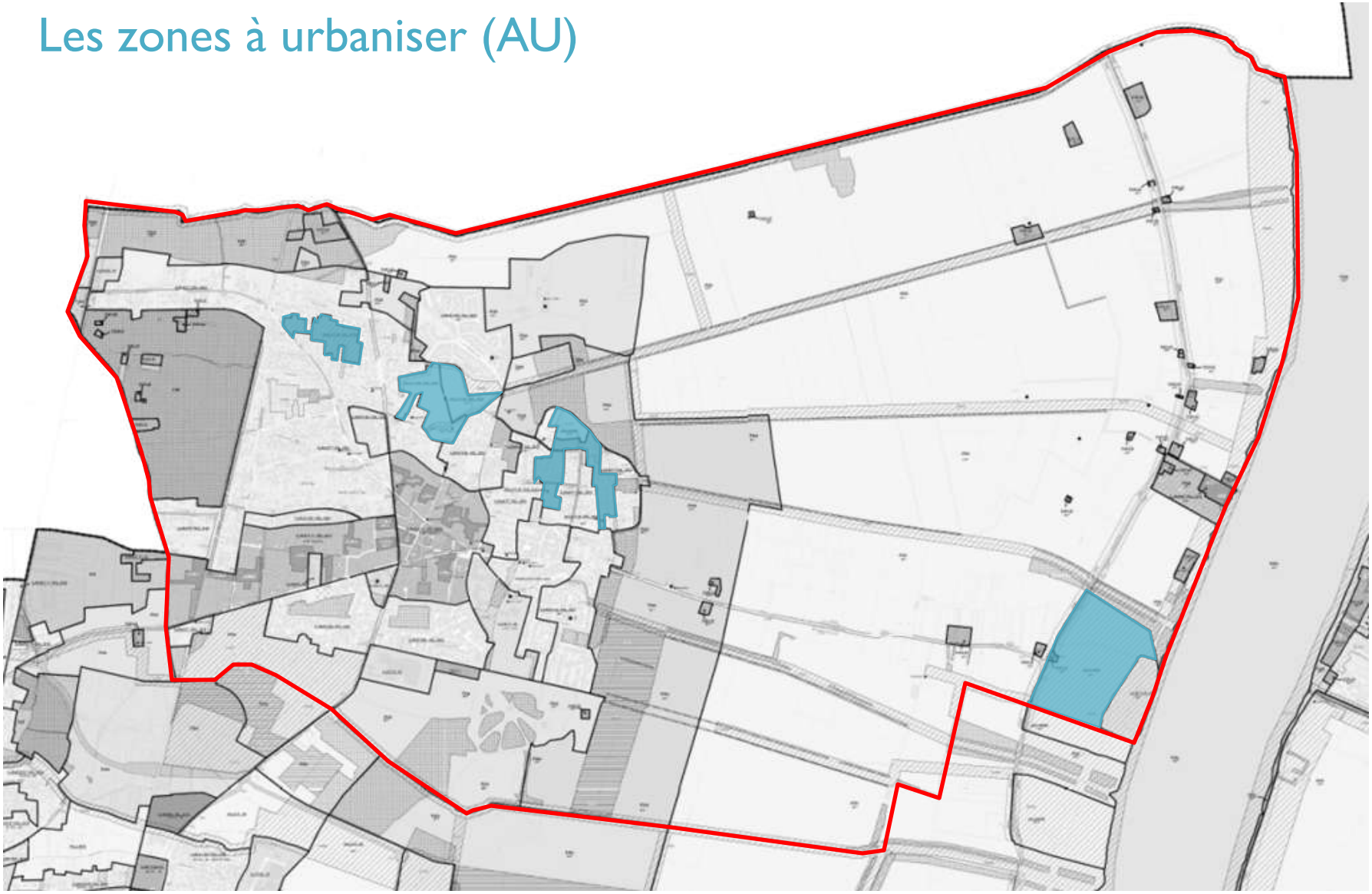
LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les zones urbaines (U)



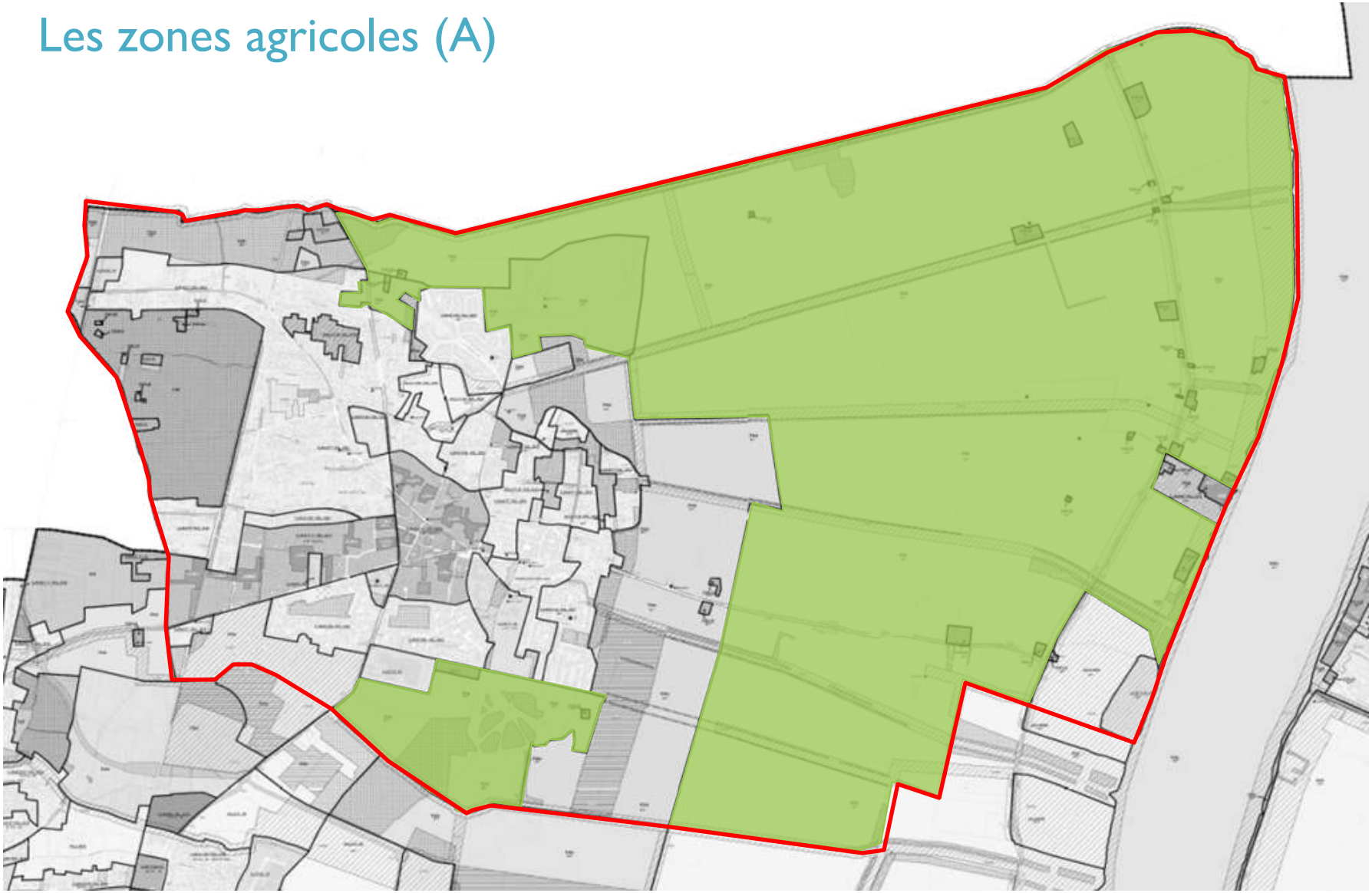
LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les zones à urbaniser (AU)



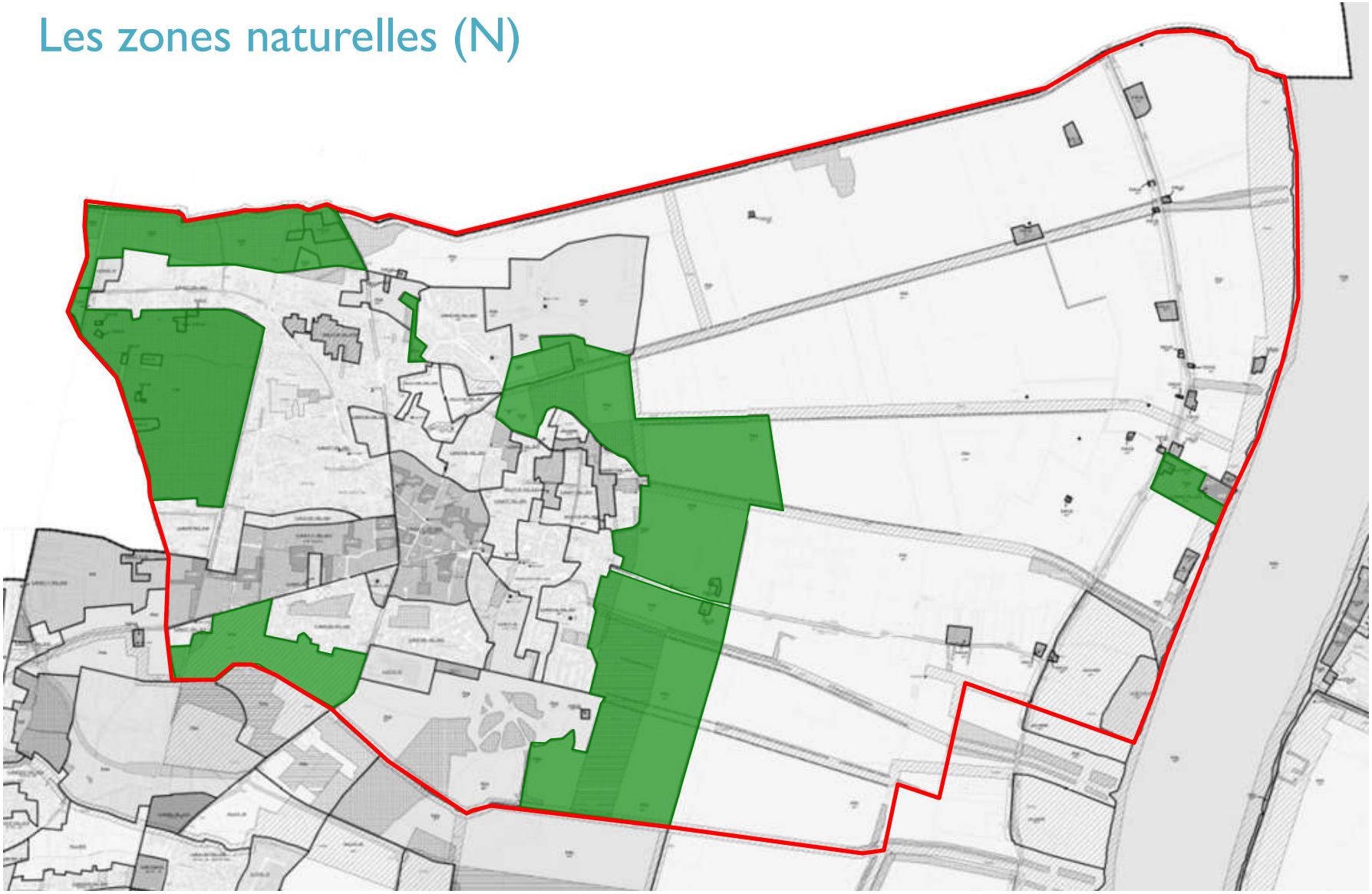
LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les zones agricoles (A)



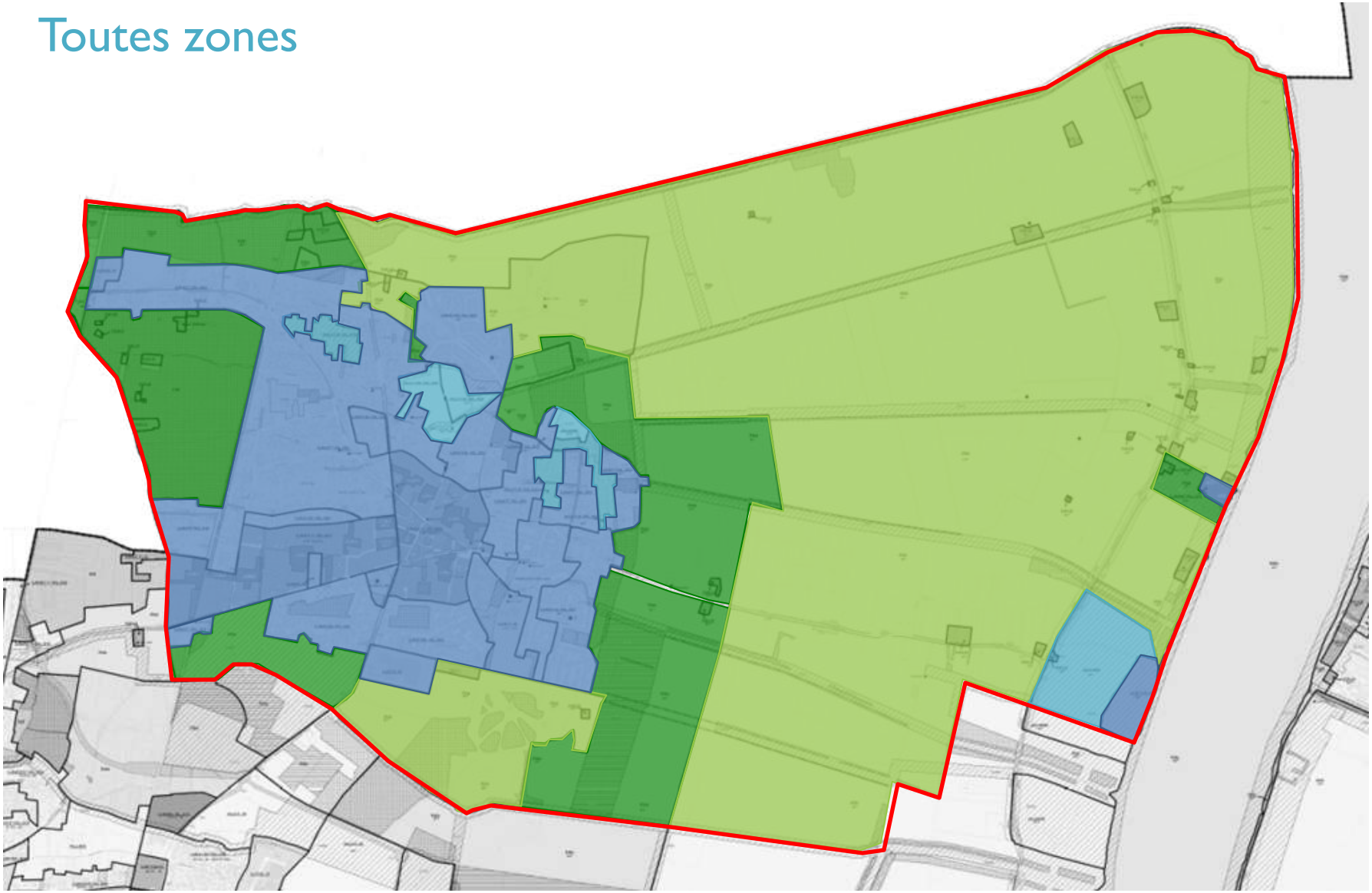
LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les zones naturelles (N)



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Toutes zones



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les récentes évolutions du règlement

Un PLU est valable 10 ans. La 1ère révision du PLU de 2006 a été approuvée par le Conseil de Bordeaux Métropole le 16 décembre 2016.

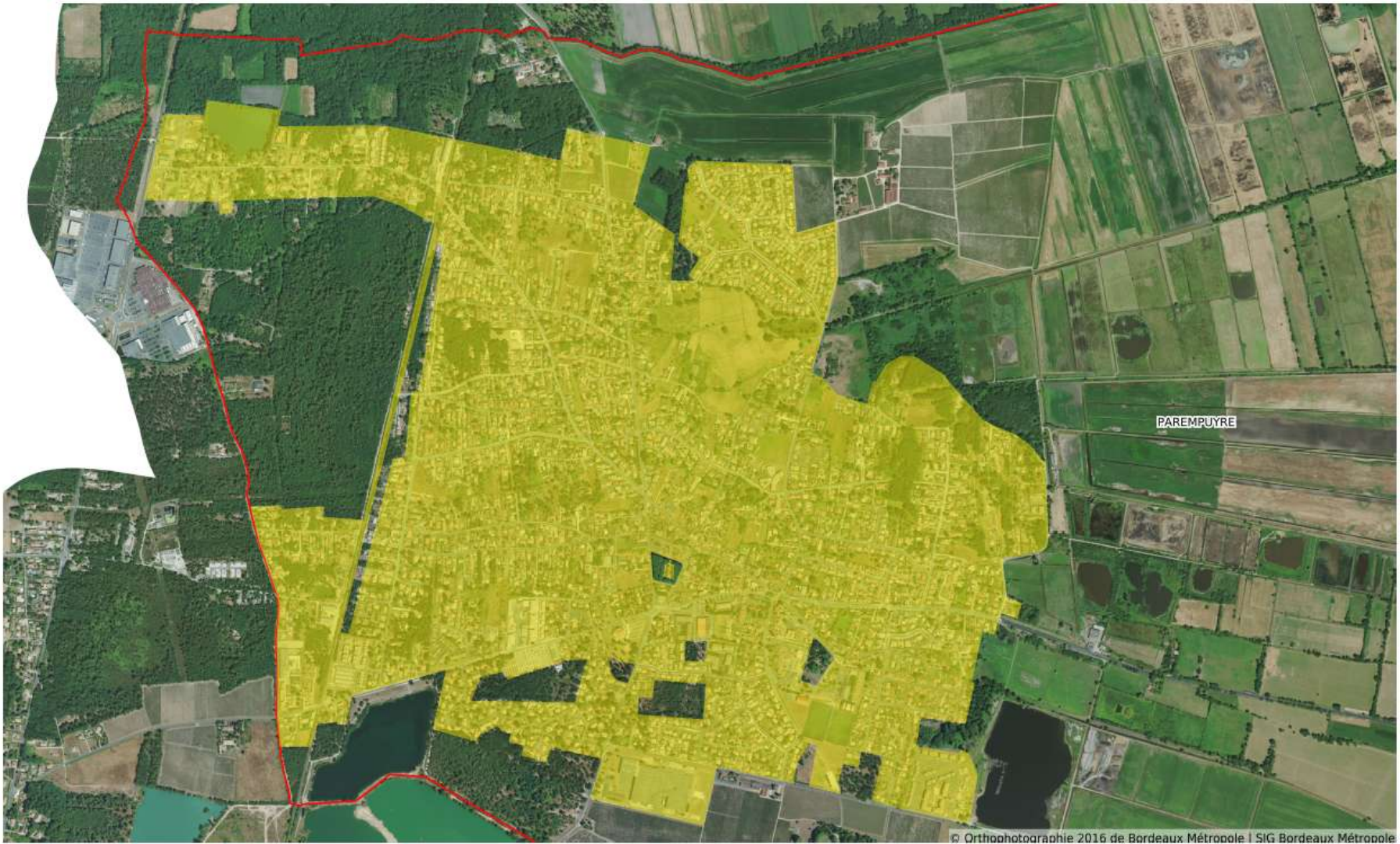
Ce nouveau PLU est devenu opposable le 24 février 2017.

5 grandes orientations du PLU de Bordeaux Métropole :

- Agir sur la qualité urbaine en s'appuyant sur le patrimoine et les identités locales
- Respecter et consolider l'armature naturelle de la Métropole, tout en anticipant les risques et préservant les ressources
- Mieux intégrer la question de l'activité économique dans la construction de la ville
- Poursuivre le développement d'une offre en déplacements en cohérence avec l'ambition métropolitaine
- Concevoir un habitat de qualité dans une agglomération en croissance

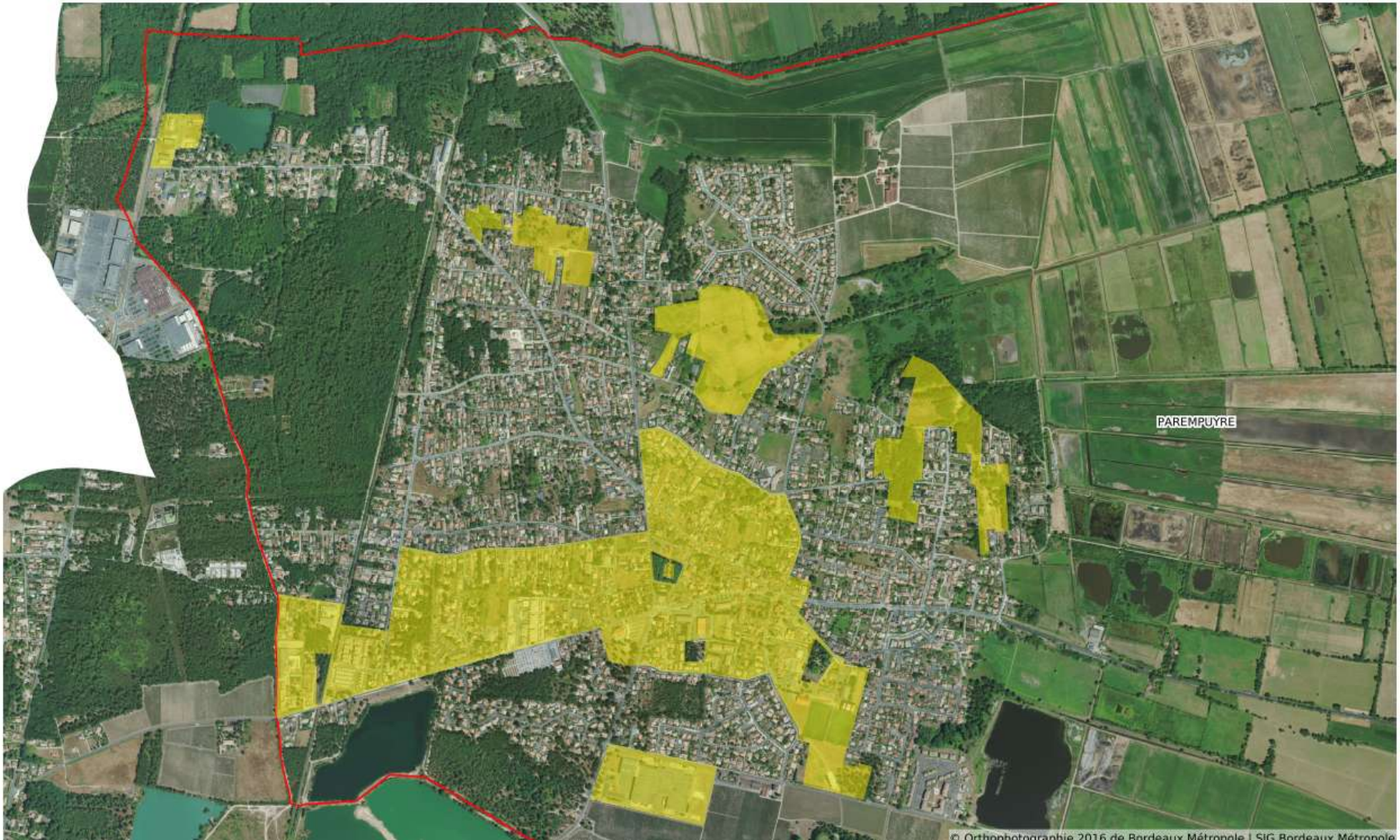
LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU de 2006 : zones constructibles en R+2



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU de 2016 : zones constructibles en R+2



LE PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI)

Qu'est-ce que le PPRI ?

La commune de Parempuyre, située à proximité de la Garonne et composée aux **deux tiers de zones naturelles de marais, est concernée par le risque inondation**.

Afin de prévenir de ce risque, la commune est encadrée par un **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)**.

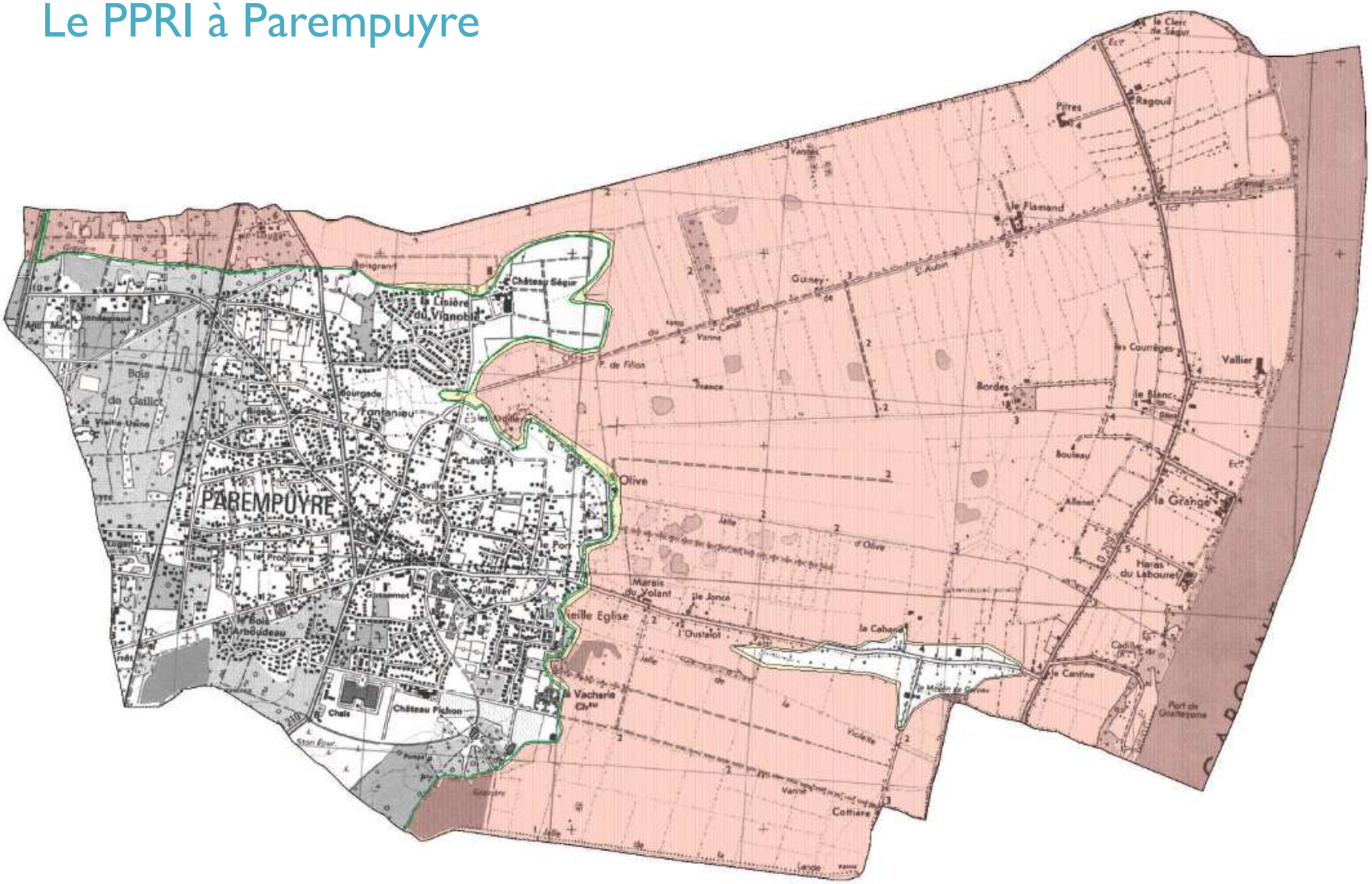
Ce document met en place des règles de construction liées aux contraintes de ce territoire afin de limiter l'exposition aux risques des personnes et des biens.

3 zones à Parempuyre :

- Zone **rouge** : inconstructible
- Zone **jaune** : constructible sous conditions
- Zone **blanche** : constructible, en tenant compte des dispositions du PLU

LE PLAN DE PRÉVENTION DU RISQUE INONDATION (PPRI)

Le PPRI à Parempuyre



LEXIQUE

- Autorité compétente
- Plan Local d'Urbanisme
- Servitude d'utilité publique
- Emplacement réservé
- Servitude de Mixité Sociale
- Droit de préemption urbain
- Déclaration d'utilité publique

LES SERVITUDES D'URBANISME ET LEURS EFFETS

Emplacements réservés de voirie

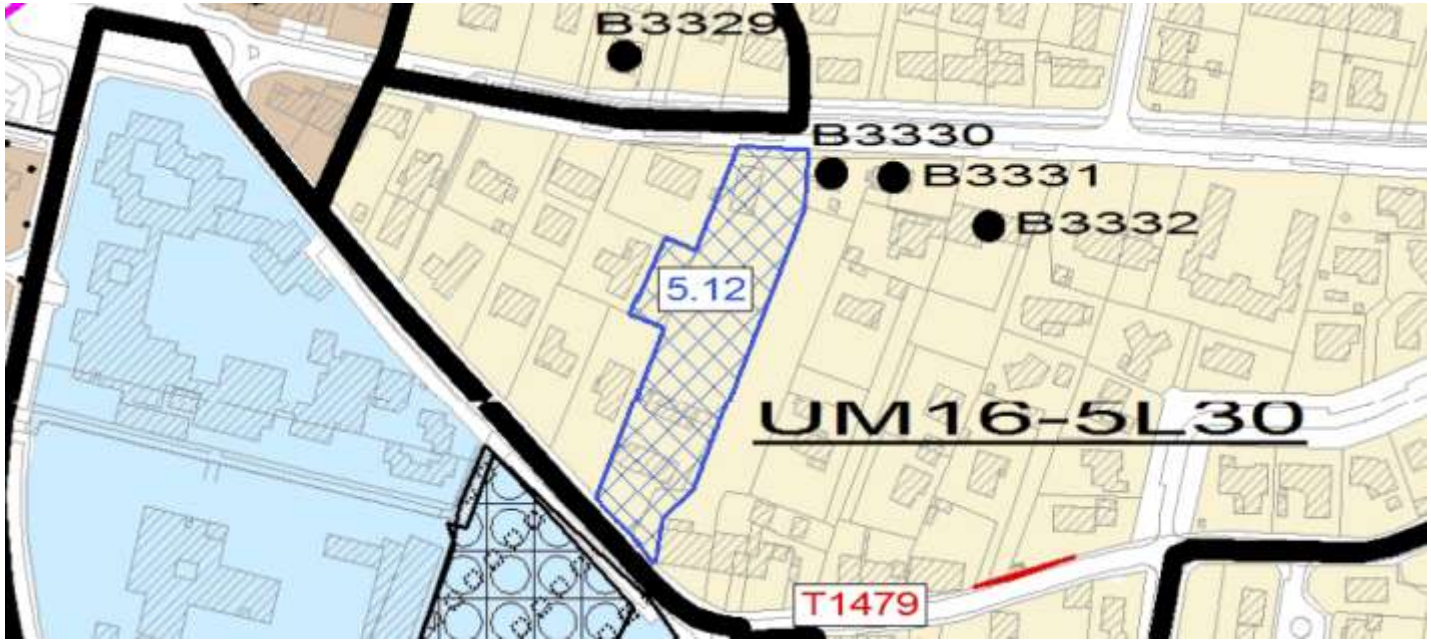
Les emplacements réservés de voirie sont des servitudes dont la vocation est de geler une emprise, couvrant un ou plusieurs terrains ou parties de terrains, délimitée par le PLU, en vue d'**élargir, aménager ou créer des voies.**

Exemple : T67 - Elargissement de la rue de Landegrand entre la route de Pauillac et la rue de Macau

LES SERVITUDES D'URBANISME ET LEURS EFFETS

Les emplacements réservés de superstructure

Ce sont le même type de servitudes : les emplacements réservés de superstructure affectent un terrain ou plusieurs terrains en vue de les **« réserver » à une destination future d'utilité publique** et d'en limiter la constructibilité.



Exemple : 5.12 « Equipement municipal ».
Servitude inscrite en vue de construire la maison des associations

LES SERVITUDES D'URBANISME ET LEURS EFFETS

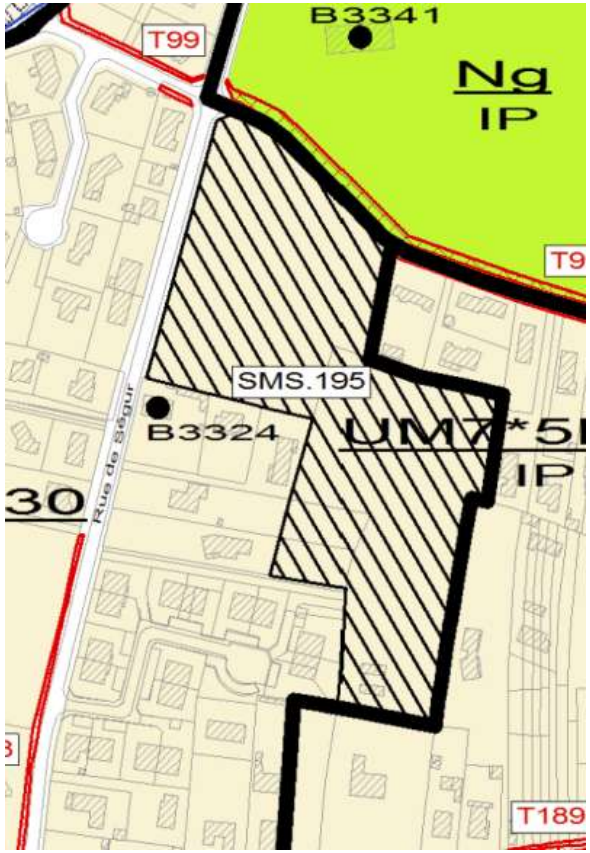
Les Servitudes de Mixité Sociale (SMS)

Ces servitudes ont pour objectif de permettre à la commune de favoriser la construction de logements sociaux.

La loi SRU qui impose aux communes de disposer d'au minimum 25 % de logement social parmi les résidences principales, d'ici 2025.

Parempuyre en compte 14,83 %.

La SMS ne concerne que les constructions neuves : elle s'applique seulement lorsqu'un permis de construire est demandé sur le terrain concerné par la servitude.



Exemple : SMS.195 « Rue de la Fontanille / rue de Ségur » - Part minimale de surface plancher devant être consacrée au logement social : 50%

LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Définition

Le droit de préemption urbain (DPU) offre la possibilité à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement.

A savoir : La collectivité ne peut acquérir le bien que lorsque le propriétaire décide de le vendre. Le DPU ne donne pas la possibilité à la commune de choisir le moment de l'acquisition, contrairement à la procédure d'expropriation.

Les titulaires du droit de préemption urbain

Les titulaires sont les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU). Le droit de préemption urbain peut être délégué au groupement de communes (communauté de communes, métropole…) dans lequel se trouve la commune.

LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le territoire et les biens concernés

A Parempuyre, **le DPU a été instauré sur les zones « urbaines » (U) et « à urbaniser » (AU)** du Plan Local d'Urbanisme.

Le droit de préemption peut porter sur les terrains libres, mais aussi sur des maisons individuelles ou des lots en copropriété horizontale.

Le titulaire du droit de préemption ne peut légalement l'exercer que s'il **justifie, à la date à laquelle il l'exerce, de la réalité d'un projet d'aménagement, ou de la nécessité de constituer une réserve foncière.**

LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conditions de mise en œuvre

- Pour chaque vente immobilière, le notaire du propriétaire qui souhaite céder son bien situé sur une zone de préemption doit adresser une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la mairie où se situe le bien.

- A compter de sa réception, la mairie dispose de 2 mois pour faire savoir si elle souhaite ou non acquérir le bien.

- Le propriétaire dispose alors d'un délai de 2 mois à partir de l'offre de la mairie pour lui indiquer soit qu'il accepte le prix qu'elle propose, soit qu'il maintient sa 1ère offre, soit qu'il renonce à la vente.

L'ÉLABORATION D'UN PROJET DE CONSTRUCTION

« L'Ecrin », Nexity – Lotissement Fontanieu

Architecte : Gayet Roger Architectes
Illustration : Infime Architecture

LA CRÉATION DU PARC DES JALLES

Créer ensemble un parc naturel et agricole métropolitain

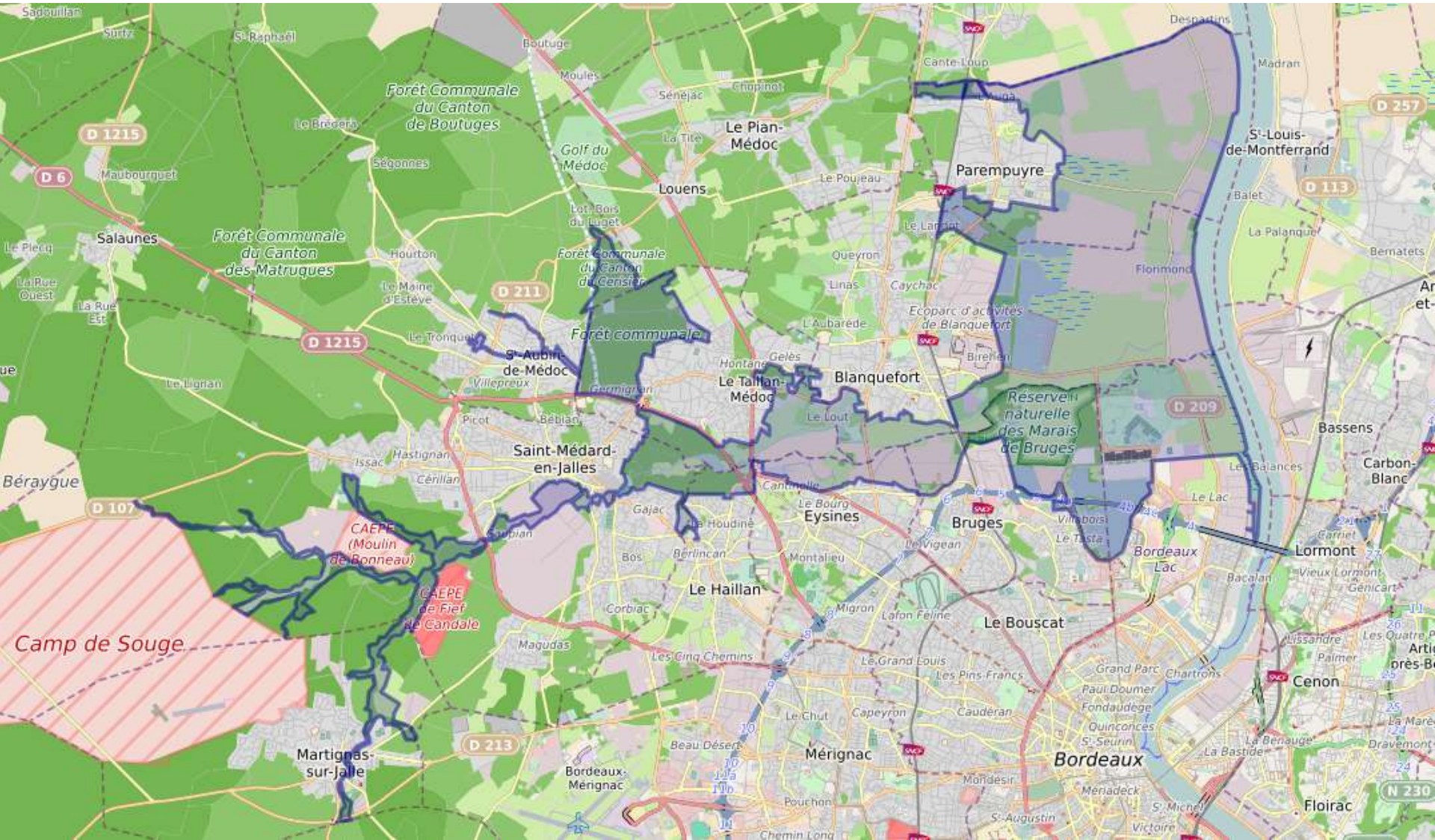
A partir du 4 avril 2019, une concertation est ouverte par Bordeaux Métropole et les 10 communes concernées, pour inviter le public à contribuer à **la création d'un parc naturel métropolitain, pour renforcer et valoriser les espaces naturels qui abritent des trésors de biodiversité et les activités agricoles,** par des actions d'aménagement ponctuelles et respectueuses :

- signalétique ;
- aménagement paysager ;
- restauration écologique ;
- communication.

Cette démarche, prévue sur 3 mois d'avril à juillet 2019, vise à échanger sur le diagnostic et les usages du territoire en vue d'élaborer un portrait de territoire partagé, puis à s'entendre sur un « Pacte territorial », et enfin à définir un plan d'actions.

LA CRÉATION DU PARC DES JALLES

Périmètre du Parc



LA CRÉATION DU PARC DES JALLES

Calendrier de la concertation en cours

LES RENDEZ-VOUS

PARTAGER LE PORTRAIT DU TERRITOIRE

› Grande Journée / RDV #1
La Vacherie à Blanquefort
JEUDI 4 AVRIL 2019 ● ●
en présence des élus communaux, des professionnels, institutions et associations du territoire puis du grand public de 14h à 20h

› Stand au Festival de la nature
Parc de Majolan à Blanquefort
SAMEDI 11 MAI 2019 ●
ouvert à tous de 13h à 18h

SE DONNER DES OBJECTIFS ET CO-CONSTRUIRE UN PROJET TERRITORIAL

› Grande Journée / RDV #2
Espace Villepreux à Saint-Aubin de Médoc
MARDI 14 MAI 2019 ● ●
réservé aux professionnels, institutions et associations du territoire de 14h à 17h
réunion et stand ouverts à tous de 18h à 20h

› Stand pendant le Raid des maraîchers
Place de la mairie à Eysines
SAMEDI 8 JUIN 2019 ●
ouvert à tous de 11h à 15h

DÉFINIR ENSEMBLE UN PROGRAMME D'ACTIONS

› Grande Journée / RDV #3
Salle du Grand Darnal à Bruges
MARDI 25 JUIN 2019 ●
réservé aux professionnels, institutions et associations du territoire de 14h à 17h

Programme sous réserve de modifications

● Événement réservé au grand public
● Événement réservé aux professionnels

LE PARC NATUREL REGIONAL MEDOC

Le projet de Parc naturel régional Médoc s'est concrétisé avec le décret de classement du Parc naturel régional Médoc (PNR) du 26 mai 2019.

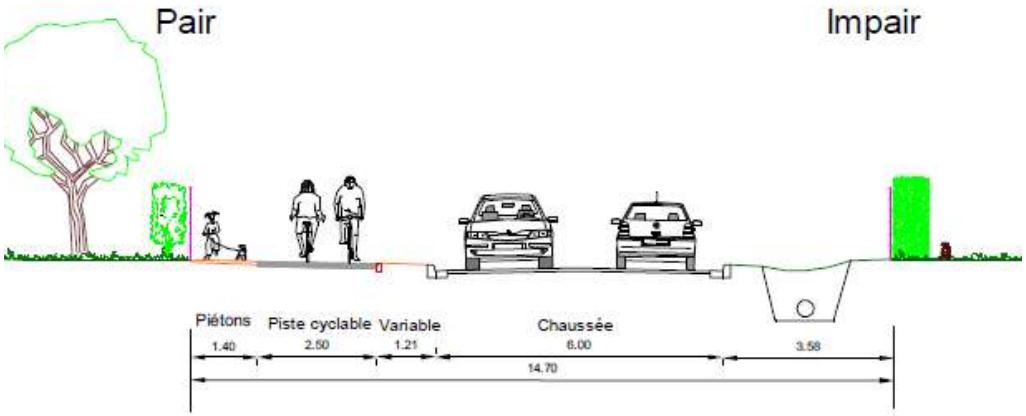
Un parc naturel régional (PNR) est défini comme un territoire rural habitable, dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont reconnus au niveau national pour leurs fortes valeurs patrimoniales, mais dont l'équilibre est fragile.

Parempuyre ne fait pas partie du périmètre de classement mais possède le statut de ville-porte du PNR.

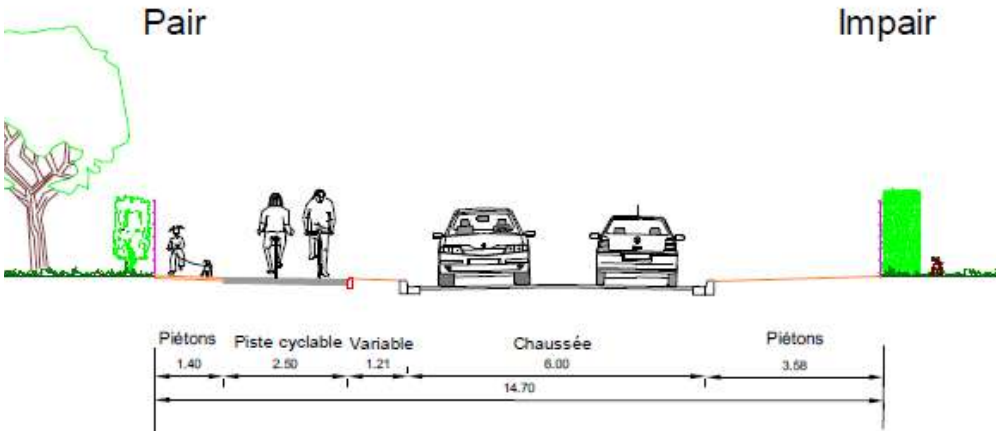
Sources : Pays Médoc, 2018.

TRAVAUX DE VOIRIE EN COURS ET À VENIR

Rue de Landegrand



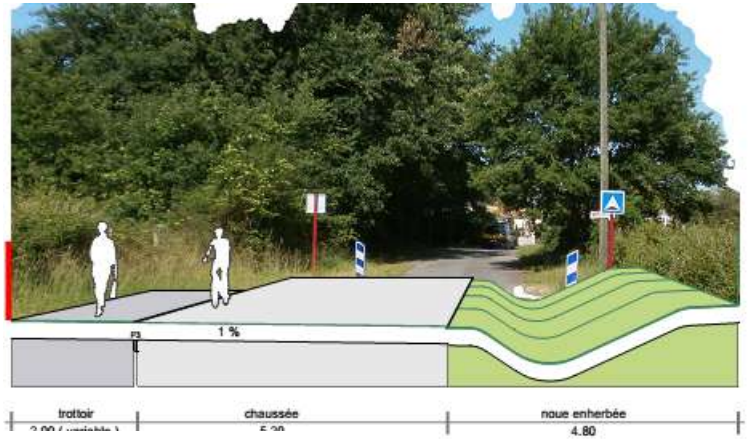
A l'Ouest de la voie ferrée : trottoir, piste cyclable, espace de largeur variable, chaussée de 6m et une noue pour permettre l'infiltration des eaux qui sera ponctuellement interrompue par du stationnement (52 places)

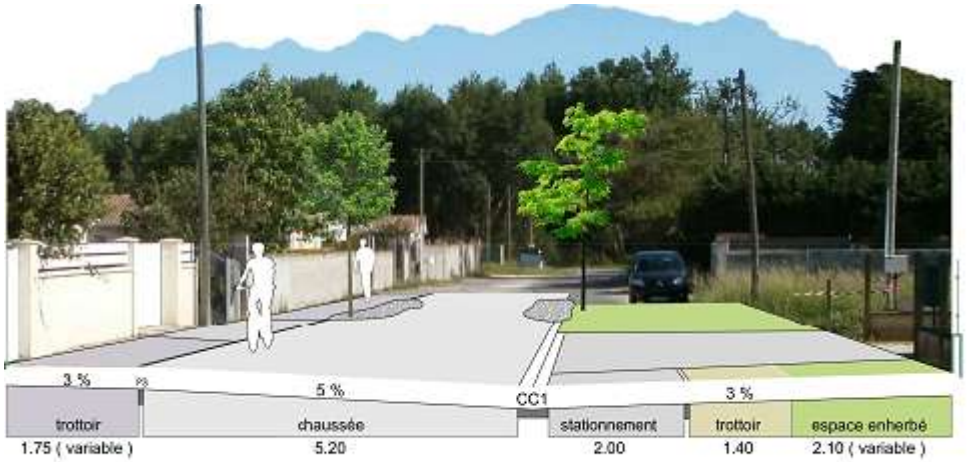


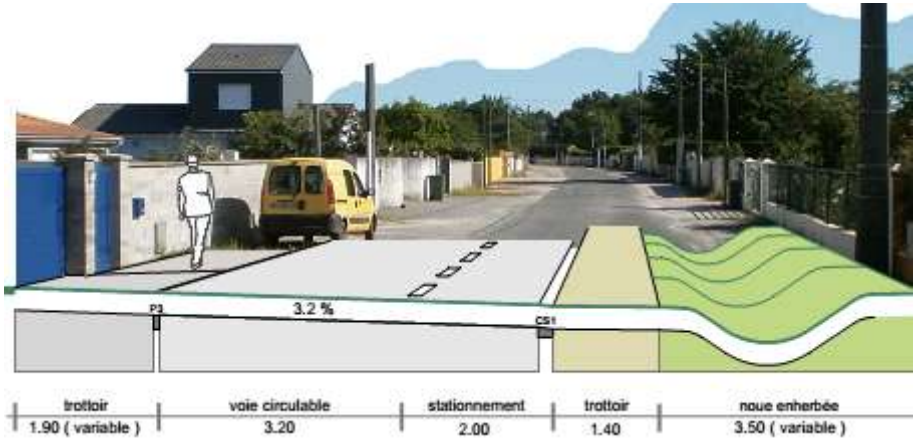
A l'Est de la voie ferrée : trottoir, piste cyclable, espace de largeur variable, chaussée de 6m et un trottoir qui sera ponctuellement interrompu par du stationnement (83 places)

TRAVAUX DE VOIRIE EN COURS ET À VENIR

Léonce Dupeyrat – Ardillères







Noues engazonnées

Mur gabion

Galets ronds

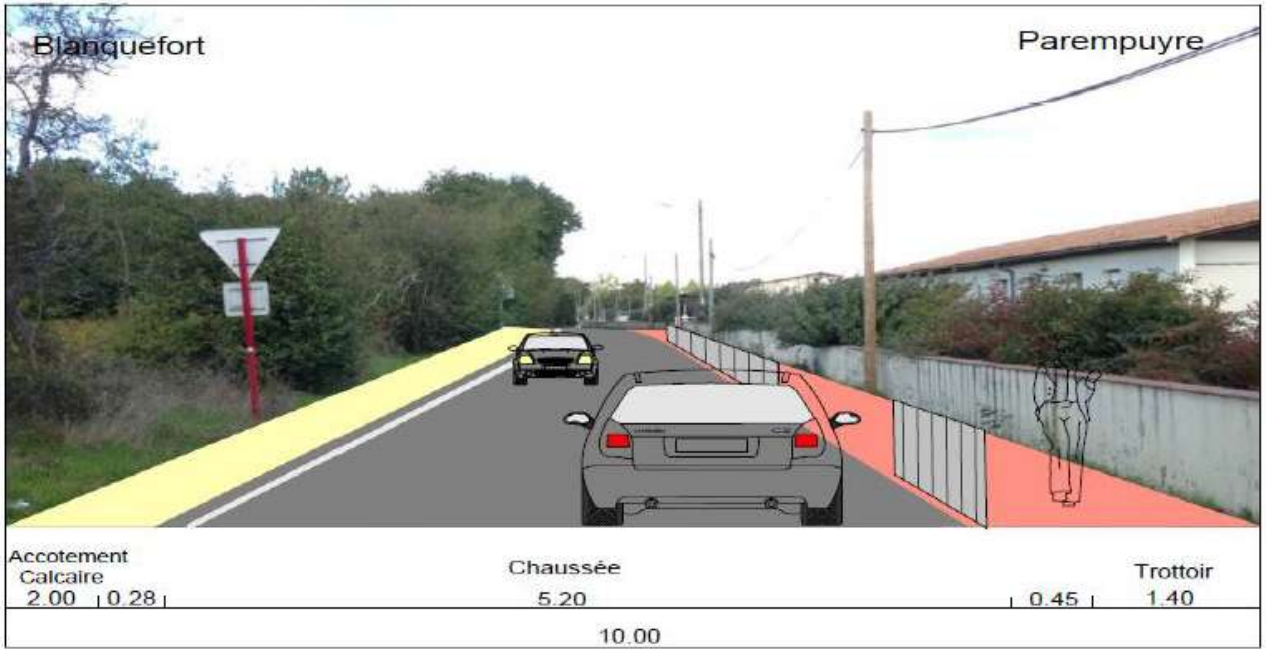
Barrières bois

Exemples de profils de voie

TRAVAUX DE VOIRIE EN COURS ET À VENIR

Rue des Compagnons de l'Abbé Pierre

- Aménagement, entre la rue de la Gare et l'allée de l'Usine, d'un cheminement piéton sécurisé par des barrières bois.
- Création de plateaux surélevés au droit de l'intersection avec l'allée de l'Usine mais également au droit de l'entrée d'Emmaüs.
- Un accotement en calcaire, permettant aux automobilistes de stationner, sera aménagé, côté impair, sur la commune de Blanquefort.



TRAVAUX DE VOIRIE EN COURS ET À VENIR

Liaison douce rue de Landegrand – rue des Pins

NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS PROGRAMMÉS

La première station de vélos V^3 à Parempuyre

- Une station de 20 bornes, sur le parking de L'Art-Y-Show, à proximité de la piste cyclable de la rue de Bordeaux. Mise en service en septembre.

Un plateau sportif pour les élèves du nouveau groupe scolaire

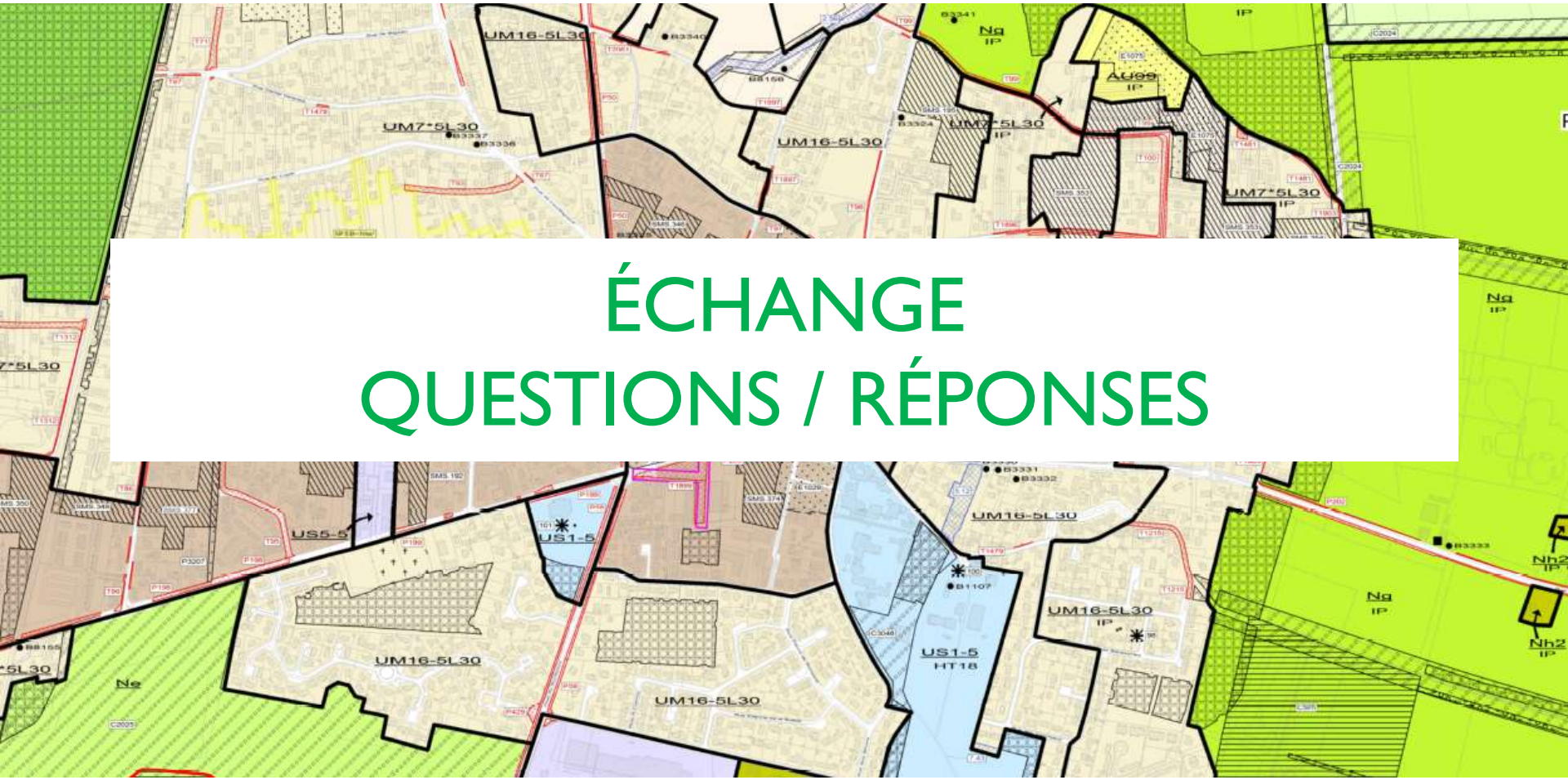
- Création d'un plateau sportif couvert, multisports, avec une piste d'athlétisme sur son pourtour ainsi qu'un local de stockage et des sanitaires attenants.

Une piscine intercommunale dans le parc du château Fongravey, à Blanquefort

- Création d'un bassin de 25 mètres et d'un bassin pour l'apprentissage, pour un coût total évalué à 10 millions d'euros, en vue d'une ouverture au public en 2022.

Lancement d'une concertation sur le devenir du terrain du collège

- Concertation à partir de septembre 2019 pour étudier les possibilités de reconversion du terrain du collège Porte du Médoc.

ville de PAREMPUYRE

ÉCHANGE
QUESTIONS / RÉPONSES