

# MODIFICATION N°3 DU PLU DE LE TOURNE

EXAMEN AU CAS PAR CAS REALISE PAR LA PERSONNE  
PUBLIQUE RESPONSABLE EN APPLICATION DES ARTICLES  
R. 104-33 A R. 104-37 DU CODE DE L'URBANISME  
POUR UN PLAN LOCAL D'URBANISME

Annexe 1 :  
*Exposé des motifs de la modification n°3 du PLU  
et changements apportés*

## MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNE DE LE TOURNE  
2 chemin de Peyroutic  
33550 LE TOURNE



Agence  
**METAPHORE**  
ARCHITECTURE  
URBANISME PAYSAGE

[www.agencemetaphore.fr](http://www.agencemetaphore.fr)  
[contact@agencemetaphore.fr](mailto:contact@agencemetaphore.fr)  
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0  
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

S.A.R.L. au capital de 54000€  
R.C.S. Bordeaux 385 341 102  
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z

# L'OBJET DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de Le Tourne a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 septembre 2004.

Lors de son élaboration, le PLU de Le Tourne n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Depuis son approbation, le PLU de Le Tourne a l'objet de deux procédures d'évolution :

-Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 12/01/2006

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27/11/2019

Par délibération du 03/07/2023, le Conseil Municipal de Le Tourne a engagé une procédure de modification n°3 du PLU pour répondre aux besoins de mixité urbaine et sociale du parc de logement communal et permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux et intermédiaires dans les secteurs de Bas Plantey et de Moulin Carreyre.

Aujourd'hui la commune de Le Tourne est menacée par une baisse de sa vitalité démographique (baisse du solde naturel lié à un phénomène de vieillissement de population et donc à terme baisse de la population communale).

Par ailleurs, les jeunes, les personnes âgées, les couples avec des revenus modestes n'ont plus les moyens de s'y installer. Les effectifs actuels de l'école font craindre une fermeture de classe dès la rentrée 2025. Par ailleurs, le projet de la Maison du Parc (restaurant scolaire + périscolaire + salle associative) dépend des projections démographiques envisagées.

Le choix de la création de logements sociaux a donc été décidé par la commune afin de répondre à un besoin de mixité urbaine et sociale dans le parc de logements communal.

La société Garona, opérateur de Domofrance, a été sélectionnée pour la réalisation d'un programme de 40 logements (dont 30 en loyer intermédiaire) sur le secteur Moulin de Carreyre qui accueille actuellement une salle polyvalente. Cet équipement, confronté à des problèmes de gestion et d'utilisation, est devenu une charge très importante pour le SIVOM de Tabanac et Le Tourne qui en était propriétaire. Il sera ainsi démoli pour permettre la création de ce programme de logements sociaux et intermédiaires.

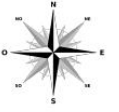
Un autre projet de logements sociaux est également envisagé sur le secteur du Bas Plantey.

L'objet de la modification n°3 du PLU de Le Tourne concerne ainsi :

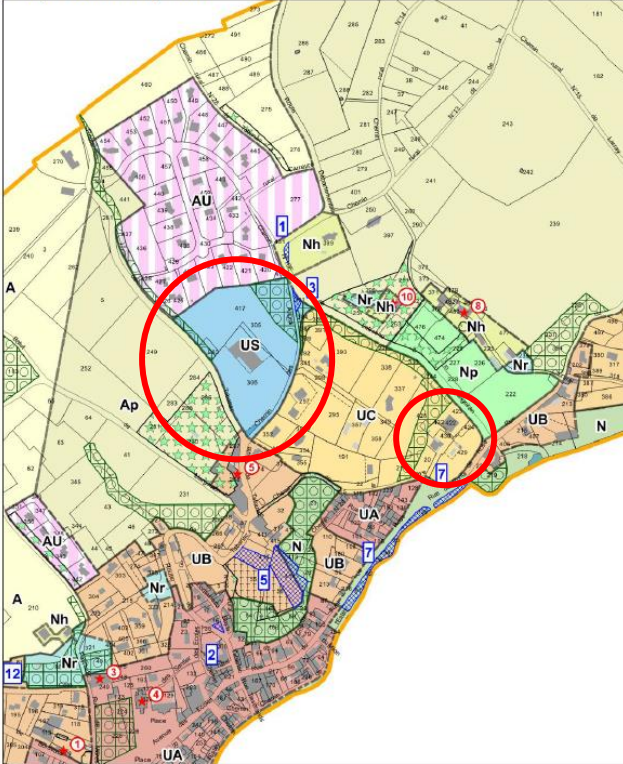
- o le règlement écrit et graphique avec :
  - le classement de parcelles situées dans le secteur Bas Plantey en les faisant passer de la zone UC à un secteur UAs nouvellement créé pour la création de logements sociaux.
  - le classement de parcelles situées dans le secteur Moulin Carreyre en les faisant passer de la zone US au secteur UAs nouvellement créé et en zone N.
- o les Orientations d'Aménagement et de Programmation : définition de principes d'aménagement pour les secteurs concernés
- o le rapport de présentation en conséquence des modifications précitées.

# Commune de LE TOURNE

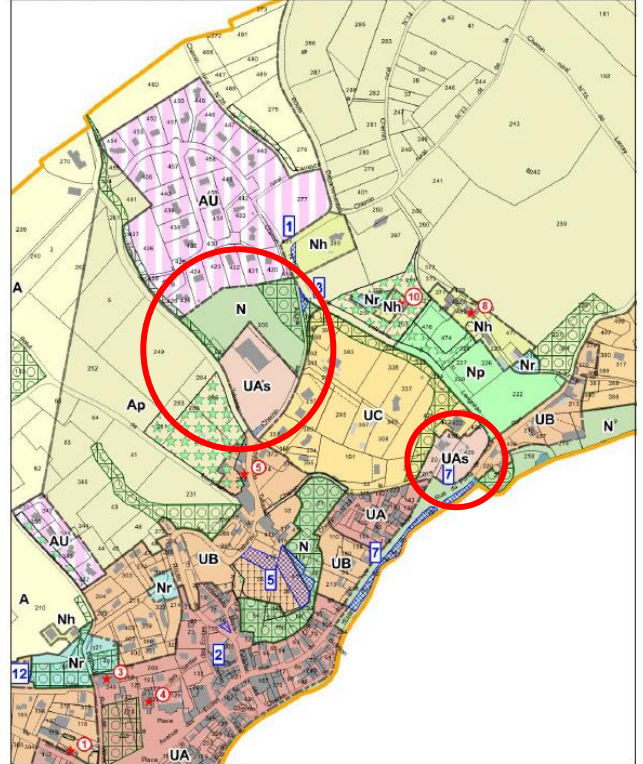
## Modification du PLU



Zonage **Avant** Modification



Zonage **Après** Modification



En synthèse, la modification n°3 du PLU de Le Tourne conduit aux évolutions de zonage suivantes :

Superficie totale (en hectares)	249 ha				
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution		Différence
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire	Superficie (en ha)
<b>zones U</b>	<b>38,34</b>	<b>15,4%</b>	<b>37,07</b>	<b>14,8%</b>	<b>-1,27 ha</b>
zones AU	7,09	2,8%	7,09	2,8%	0 ha
zones A	124,88	50,1%	124,88	50,1%	0 ha
<b>zones N</b>	<b>78,78</b>	<b>31,7%</b>	<b>80,05</b>	<b>32,1%</b>	<b>+1,27 ha</b>
Total	249	100%	249	100%	-

Au regard des modifications envisagées, les évolutions du PLU ne sont pas de nature à :

- porter atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme,
- changer les orientations définies par le PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection éditée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- induire de graves risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

## LEXIQUE

Le zonage comprend 4 types de zones :

- **U** pour les zones urbanisées
- **AU** pour les zones à urbaniser
- **A** pour les zones agricoles
- **N** pour les zones naturelles et forestières

- **Les zones urbaines « U »**

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

<b>UA (dont UAs)</b>	Secteur constitué par la partie centrale du bourg présentant un caractère dense. Les constructions y sont implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu. Leur nature est diverse. Le secteur UAs correspond aux secteurs d'habitat destinés à accueillir des logements locatifs sociaux ou intermédiaires
<b>UB (dont UBa et UBr)</b>	Il s'agit de certains hameaux et de périphérie la plus ancienne du bourg où l'habitat est constitué principalement d'habitations individuelles, édifiées sans ordre très précis. Les constructions sont édifiées en continu, semi-continu et discontinu. Le secteur UBa correspond au secteur où l'assainissement individuel est la règle. Le secteur UBr correspondant aux risques liés à l'éboulement des falaises du coteau.
<b>UC</b>	Il s'agit d'une zone d'habitat diffus. Pour conserver le caractère très aéré de ce site, les nouvelles constructions n'y seront autorisées qu'en ordre discontinu.
<b>UN</b>	Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée, à maîtrise foncière publique, en rapport avec des activités de construction et de réparation navale liée à la voie d'eau ayant un caractère d'usage collectif .
<b>US</b>	Il s'agit d'une zone liée aux activités de loisirs, de sports et de détente pouvant accueillir du public.

• **Les zones à urbaniser « AU »**

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Ces zones sont :

---

<b>AU</b>	Il s'agit des zones d'extension future de la commune. L'urbanisation n'y est autorisée que sous forme d'opérations d'ensemble.
-----------	--

---

• **Les zones agricoles « A »**

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ces zones sont :

---

<b>A</b>	La zone A est une zone naturelle non équipée qui recouvre des terres agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation. Seules les constructions liées à l'habitat et à l'activité des exploitants agricoles y sont autorisées.  Un secteur Ap a été défini de manière à préserver les paysages.
----------	---

---

• **Les zones naturelles et forestières à protéger « N »**

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Ces zones sont :

---

<b>N</b>	Cette zone comprend l'ensemble des terrains qu'il convient de protéger en raison de leur qualité et de leur intérêt écologique, floristique et faunistique qu'il convient de garder au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole qui contribue à son entretien.  Un secteur Nr a été défini en raison des risques naturels mouvements de terrain.  Un secteur Np a été défini de façon à garantir une protection des paysages remarquables.  Le secteur Nh correspond à l'habitat dispersé sans lien avec l'agriculture
----------	---

---