

## COMMUNAUTE DE COMMUNES du Réolais en Sud Gironde

### Conception et rédaction du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



### Déclinaison réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : zonage, règlement, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

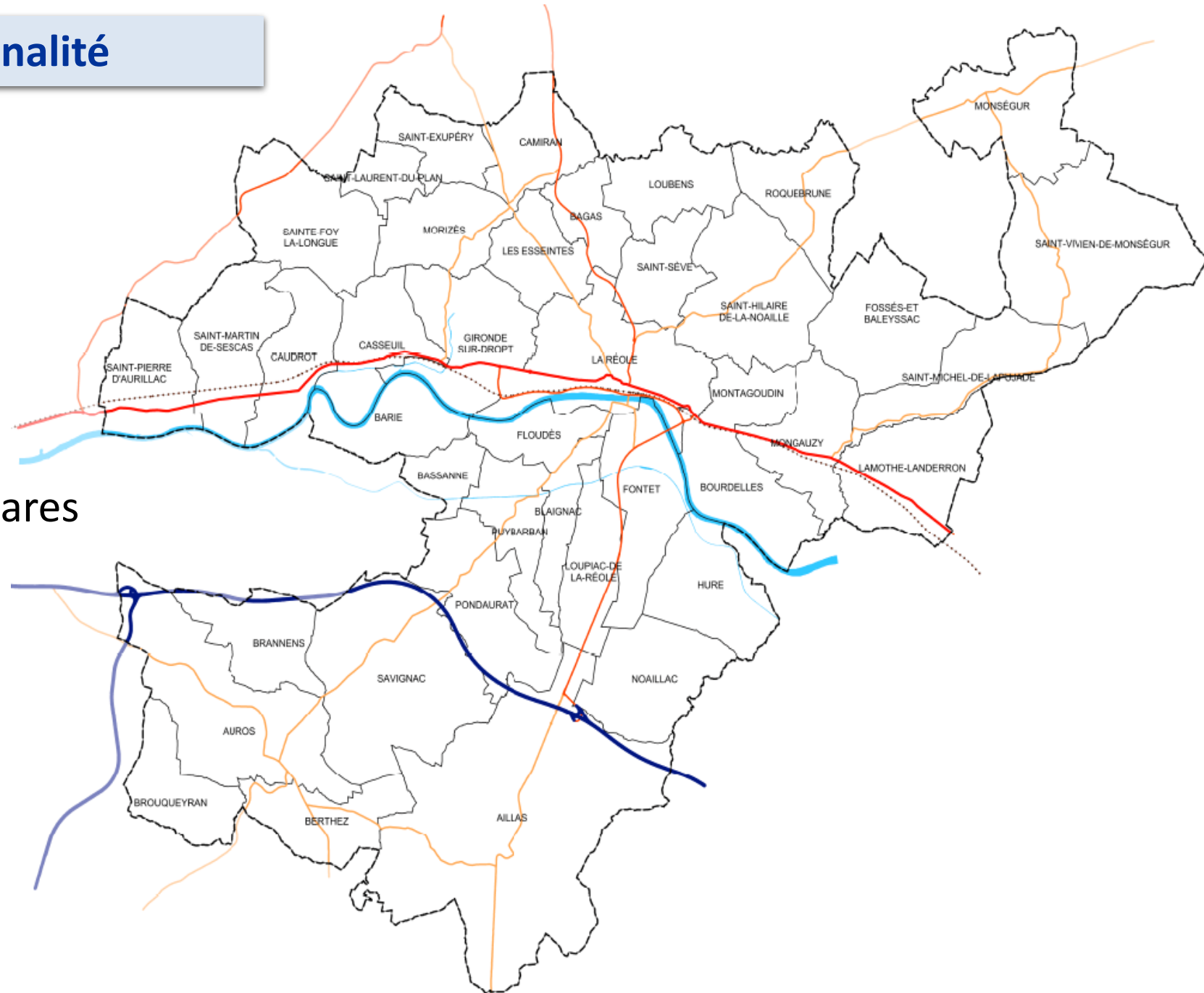
#### Réunion Publique de concertation

Janvier et février 2021

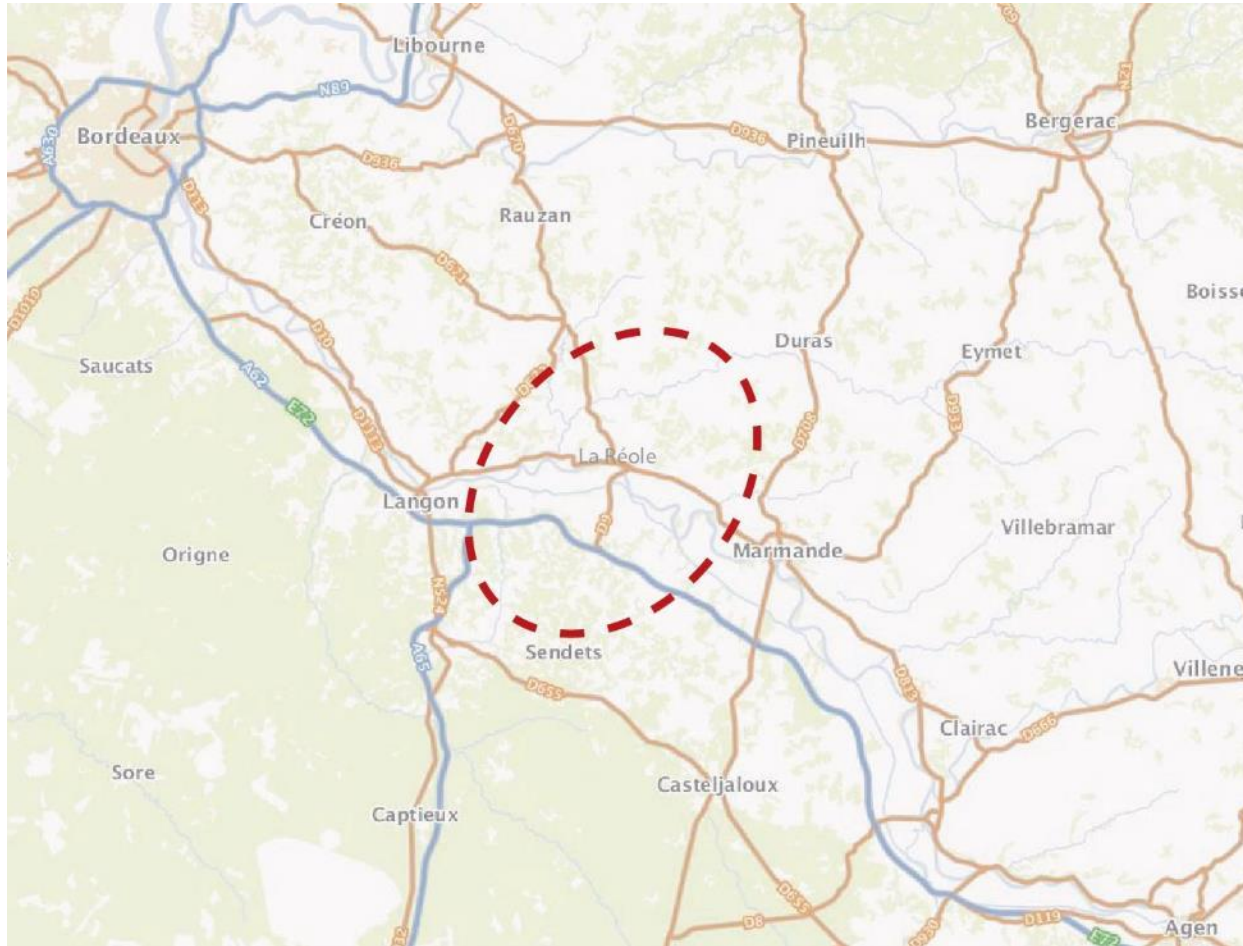
## Le territoire de l'intercommunalité

Le territoire :

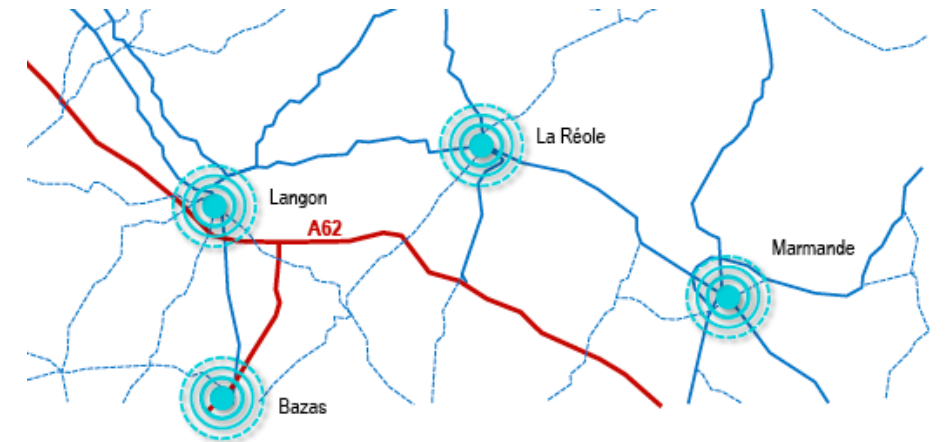
- 41 communes
- 24 000 habitants
- Un peu plus de 32 000 hectares



## En relation avec d'autres bassins de vie et d'emplois...

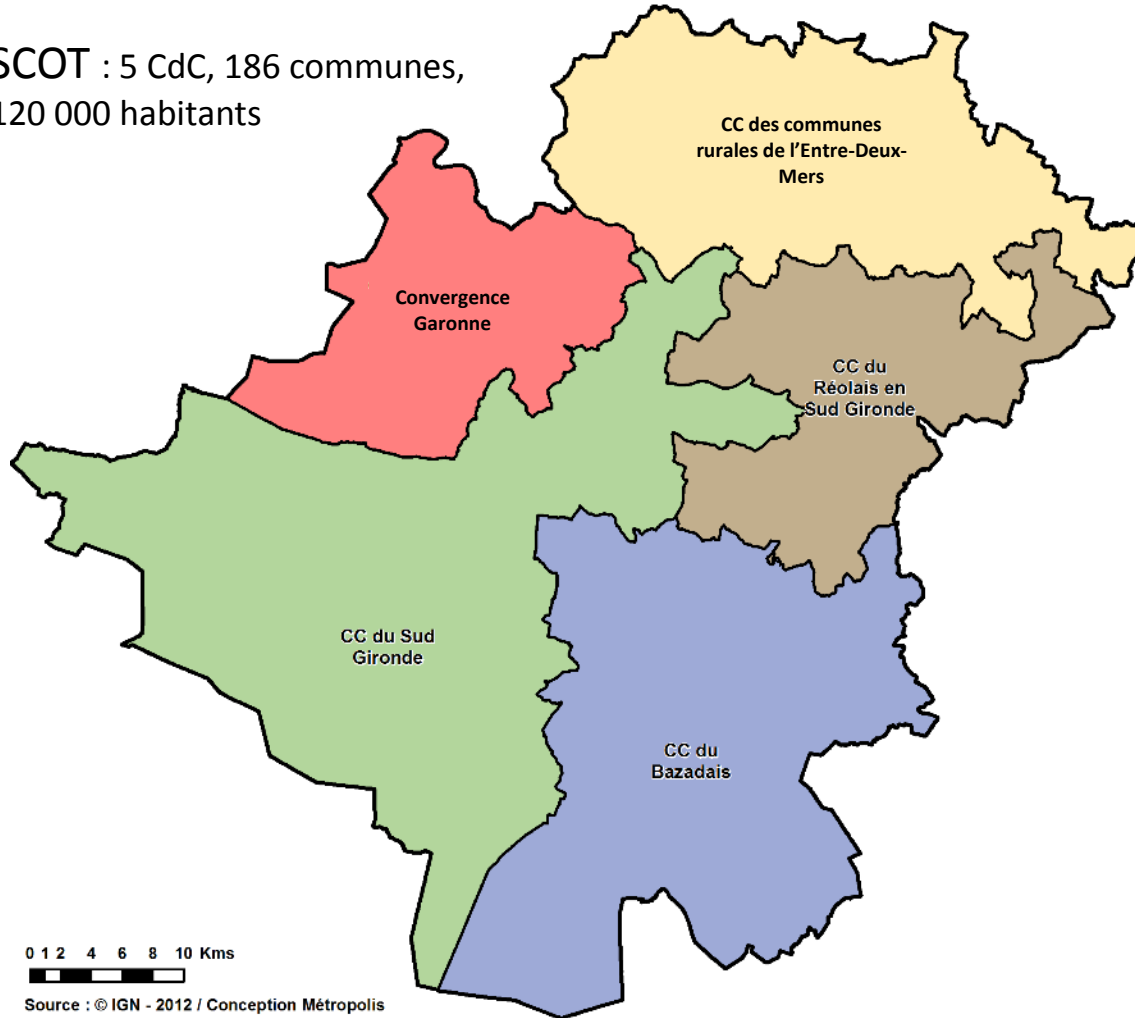


- la métropole bordelaise
- le Lot-et-Garonne voisin (dont Marmande)
- le pôle de Langon immédiatement à l'Ouest du territoire.



## Le territoire est intégré au Schéma de cohérence territorial (SCOT) Sud Gironde

SCOT : 5 CdC, 186 communes,  
120 000 habitants



## Le territoire est partie prenante des projets conduits par le SIPHEM

**Le SIPHEM** : Syndicat Mixte Inter-territorial du Pays du Haut Entre-deux-Mer qui associe la communautés de communes du Réolais en Sud-Gironde, la CC des communes rurales de l'Entre-Deux-Mers et la CC du Bazadais.

- **Schéma territorial de l'Habitat et Programme Local de l'Habitat (PLH)**
- **TEPOS /TEPCV** (Territoire à énergie positive pour la croissance verte)

Le PLUi doit être établi en **compatibilité** avec le SCOT

# L'intérêt d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal

- ❖ **Une réglementation commune et cohérente en terme de planification,** avec un document d'urbanisme unique sur les 41 communes (actuellement 9 PLU, 17 cartes communales, 15 communes soumises au règlement national d'urbanisme)
- ❖ Pour les communes sans document ou en carte communale, le PLUi permet **une plus grande adaptation des règles à la réalité de leur territoire.**
- ❖ Un document qui traduit le **projet intercommunal**

# Le PLUi s'inscrit dans de nombreuses lois et documents de planification

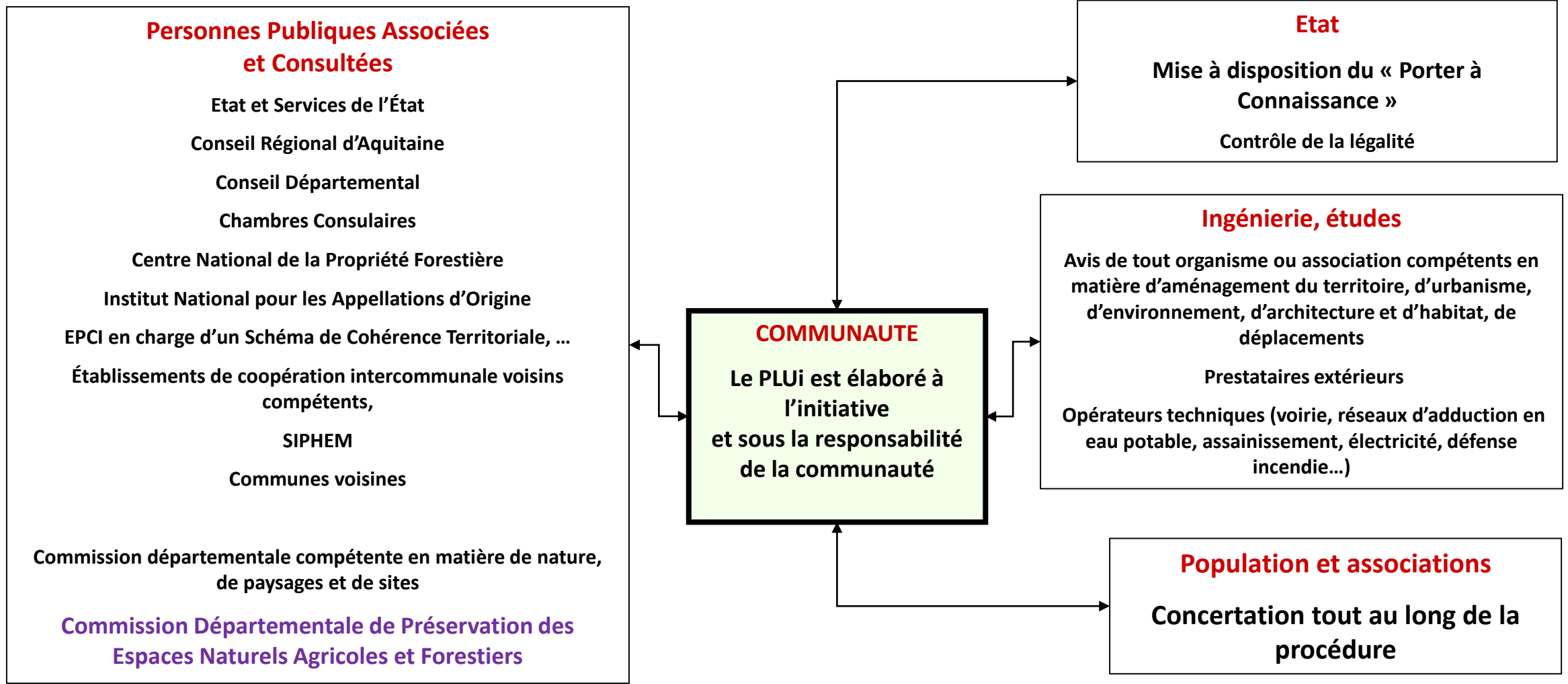
**Le cadre législatif Lois SRU, Urbanisme et Habitat,  
Grenelle I et II, ALUR, LAAF, modernisation du PLU...**

**Des documents de planification  
et documents sectoriels**

**SRADDET – SCOT – PLH** – Plan Climat régional - PCET Gironde - SDenR  
SDAGE et SAGE - Trame Verte et Bleue Régionale - Natura 2000  
Schéma d'aménagement numérique - Plan déchets - Charte de paysage  
Plan de Prévention du Risque Inondation, ...

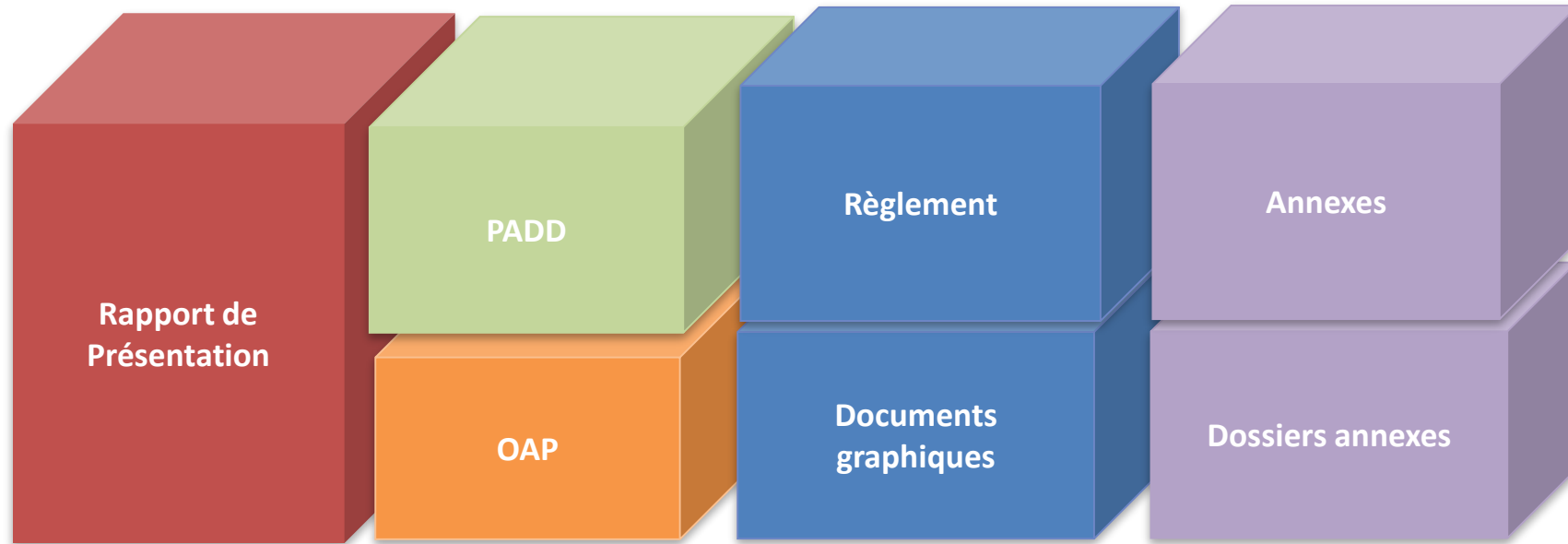
**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

# De nombreux acteurs interviennent dans sa mise en œuvre



# Les documents constitutifs du dossier de PLU

Le PLU forme un document très « encadré » : au niveau des pièces qui le composent et de leur contenu (fixés par le code de l'urbanisme).



C'est un **un document stratégique** (cadre pour le développement à horizon d'une dizaine d'années)

**Et un document opérationnel** (destination et constructibilité des sols, orientations d'aménagement, règles de construction).



# Calendrier prévisionnel



Février - avril  
2021

- Rédaction du dossier complet de projet de PLUi
- Arrêt du PLUi en Conseil communautaire

Mai – Juillet  
2021

- Transmission pour avis du dossier de PLUi aux Personnes Publiques Associées (PPA) – 3 mois
- Passage en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Septembre-  
Novembre 2021

- Enquête publique pour consultation du PLUi – 1 mois
- Rapport du Commissaire-Enquêteur – 1 mois

Décembre 2021-  
1<sup>er</sup> trimestre  
2022

- Finalisation du dossier de PLUi (prise en compte des avis des PPA et du public)
- Approbation en Conseil communautaire
- PLUi exécutoire

# Déroulement de l'enquête publique pour la population

- Mise à disposition, en amont (date à définir), du dossier complet de projet de PLUi en format pdf téléchargeable sur le site internet de la communauté de communes :  
<https://www.reolaisensudgironde.fr/>
- Mesures de publicités, affichages en mairie, information du déroulement et des dates de l'enquête publique
- En complément du dossier de projet de PLUi arrêté par le conseil communautaire, **l'ensemble des avis des PPA et de la CDPENAF sera annexé au dossier.**
- **Pendant l'enquête publique, durée d'1 mois :**
  - **Dossier de projet de PLUi (+avis PPA) disponible pour consultation** par la population à la communauté de communes et en mairies, ainsi que sur le site internet
  - **Registres d'enquête** destinés à recevoir les observations du public
  - **Permanences et/ou rdv avec un commissaire-enquêteur** (localisations et horaires à définir) pour information sur le dossier et réponse aux questions individuelles

**Le commissaire-enquêteur se prononcera dans son rapport sur l'ensemble des observations formulées par le public.**

Les grands axes du PADD

**Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources**

Les espaces naturels du territoire se caractérisent par un vaste réseau hydrographique, et la présence d'espaces naturels sensibles à préserver.

- Assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau
  - Gérer de façon patrimoniale la ressource en eau potable
  - Préserver la qualité des eaux superficielles

**Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologique**

Le réseau hydrographique depuis les rives de la Garonne en passant par tout le réseau d'affluents, offre des conditions de vie favorable à une biodiversité adaptée (faune, flore, zones humides).

- Préserver les continuités écologiques et les réservoirs majeurs de biodiversité
- Assurer la pérennité des zones humides et du réseau hydrographique secondaire

**Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques, aggravés par le changement climatique à l'horizon**

Dans le projet de loi du territoire accorde une attention particulière à la question de l'ensemble des risques, dans le cadre de l'aménagement du territoire et du développement durable.

- Intégrer le risque inondation et gestion des digues
- Préserver du risque de feu de forêt
- Prendre en compte le risque sismique et confinement d'urgence, notamment les zones, mouvements de terrain et phénomènes souterrains
- Se prémunir des risques technologiques et industriels

# La concertation avec la population

## La démarche SPIRAL

Elaboration participative dans le cadre d'une **concertation large et novatrice** environ 150 participants - Associations // Retraités // Lycéens et collégiens // Professeurs du lycée // citoyens // acteurs touristiques // acteurs économiques



## Les cahiers de concertation et le site internet

A disposition tout au long de l'étude



## Les réunions publiques

Pour la présentation du **diagnostic territorial**, 3 réunions en Mai 2018 (à Pondaurat, Roquebrune et Mongauzy).

Pour le **PADD**, 3 réunions en mai 2019 (à Loupiac-de-la-Réole, Auros et Saint-Martin-de-Sescas)



Réunion publique relative au PLU à Pondaurat

# Une équipe projet pluridisciplinaire pour élaborer le PLUi

**PILOTAGE, ANALYSES, SYNTHÈSES, CONTRÔLE QUALITÉ - dossier PLUi**

Marie-Claude Noël (Cabinet Noël) Urbaniste – Mandataire de l'équipe, chef de projet

**PILOTAGE, ANALYSES, SYNTHÈSES, CONTRÔLE QUALITÉ - volet ingénierie écologique**

Sébastien Roué, Ecosphère – directeur d'agence

Assistance  
juridique :  
cabinet  
d'avocats CGCB

Maitre C.  
GAUCI

**URBANISME,  
DEPLACEMENTS  
EQUIPEMENTS**

Marie-Claude Noël  
Valentin Courtey  
Sonia Fontaine

**ECONOMIE**

Nathalie Pinel

**HABITAT**

Fanny Lainé-Daniel

**ANALYSES  
ENVIRONNEMENTALES**

Sébastien Roué  
Serge Barande  
Éméric Bru  
Tristan Sévellec

**ENERGIE**

Laurence Loperena  
**NUMERISATION/ SIG**  
Éméric Bru  
Valentin Courtey

**PAYSAGE  
ARCHITECTURE  
PATRIMOINE**

Sonia Fontaine  
Guillaume  
Clément

**REALISATION DES PLANS, MISE EN PAGE, DOCUMENTS DE COMMUNICATION**

Valentin Courtey (Cabinet Noël), Emeric Bru (Ecosphère) et Sonia Fontaine



## Synthèse du PADD



## I. Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources

- Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau
- Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologique
- Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques, aggravés par le changement climatique à l'œuvre

## II. Structurer le projet d'aménagement et de développement en confortant l'armature paysagère du territoire

- Valoriser les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie
- Assurer l'intégration des ensembles bâtis et des nouvelles constructions dans les paysages





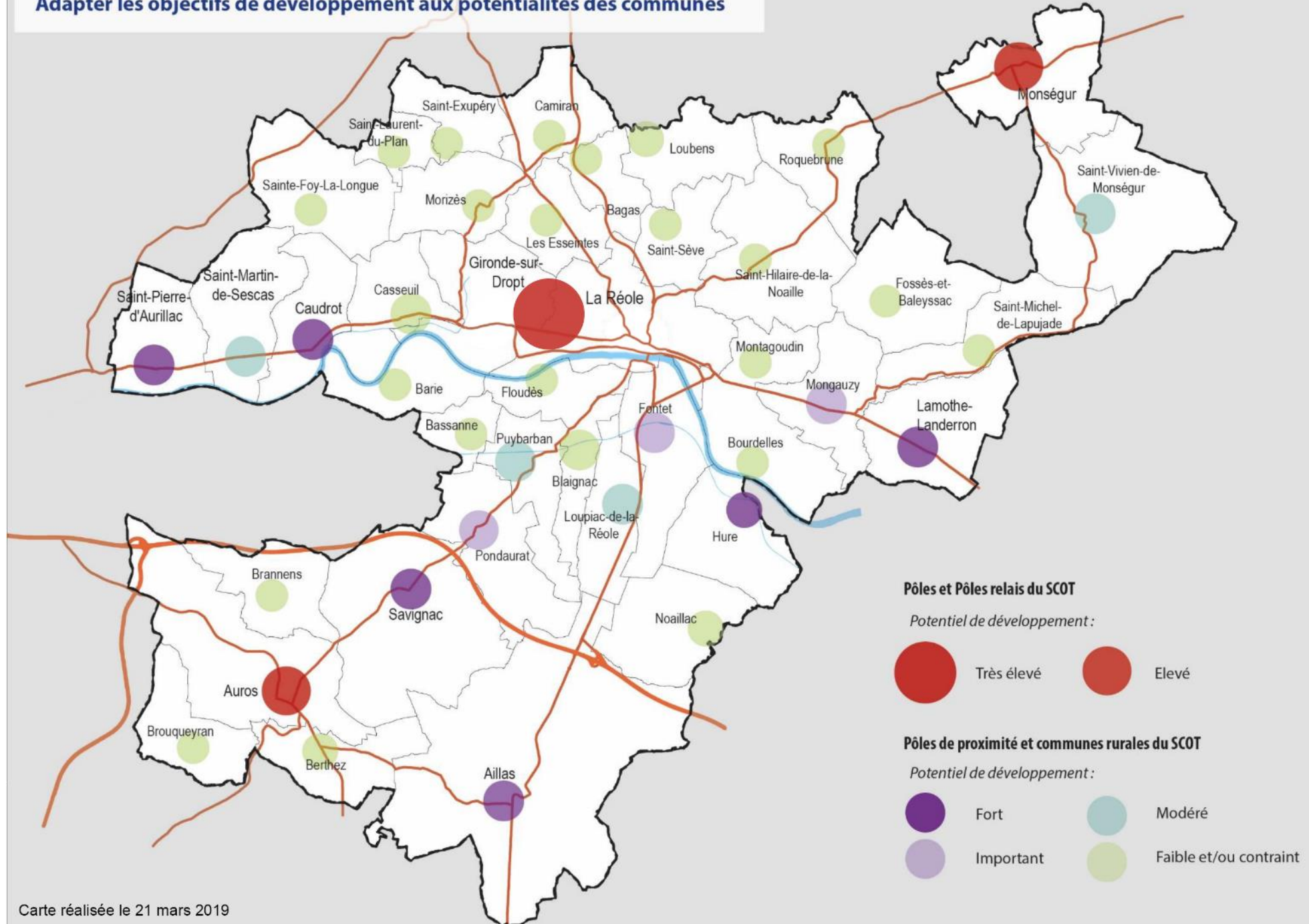
### III. Conforter l'attractivité résidentielle du territoire

- Traduire un projet de développement volontariste
- Mobiliser et valoriser le bâti existant
- Répondre à la diversité des besoins en logements

### IV. Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et sobre en énergie

- Conforter l'armature urbaine
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Encadrer les modalités d'extension de l'urbanisation
- Viser la performance énergétique et environnementale du bâti

# Adapter les objectifs de développement aux potentialités des communes







## **V. Favoriser toutes les composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire**

- Conforter les activités traditionnelles garantes de la qualité de vie du territoire (agriculture et forêt)
- Encadrer et répondre aux besoins des exploitations des sols et sous-sols (gravières et carrières)
- Organiser le maintien de l'accueil d'activités
- Développer et conforter une économie touristique et de loisirs

## **VI. Développer une politique des transports et des déplacements durables**

- Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture
- Proposer des points d'amélioration en terme de circulation et de sécurité des déplacements



**LA DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD :  
zonage, règlement, OAP**

# Définition du zonage - méthodologie

**Le zonage découle du PADD : transposer à une échelle plus fine les orientations du projet**

→ **En posant le cadre de la trame générale des espaces agricoles et naturels**

- délimitation des espaces naturels sensibles
- définition de la zone agricole
- délimitation de la zone forestière

→ **En définissant les enveloppes urbaines**



## → Délimitation des espaces naturels sensibles



- Périmètres des zones Natura 2000, ZNIEFF, TVB,
- Protections patrimoniales (site classé, site inscrit ; PPMH/ Périmètre des abords)
- Zones de risque (PPRI), zones humides ...,
- Occupation du sol, nature des boisements,
- Courbes de niveau et zones de pente.

## → Définition de la zone agricole :




- Diagnostic agricole
- Parcelles cultivées, déclarées à la PAC (Recensement géographique parcellaire RGP 2017)
- Périmètre de 100 m autour des bâtiments d'élevage, sièges d'exploitation,
- Réseau d'irrigation, ...



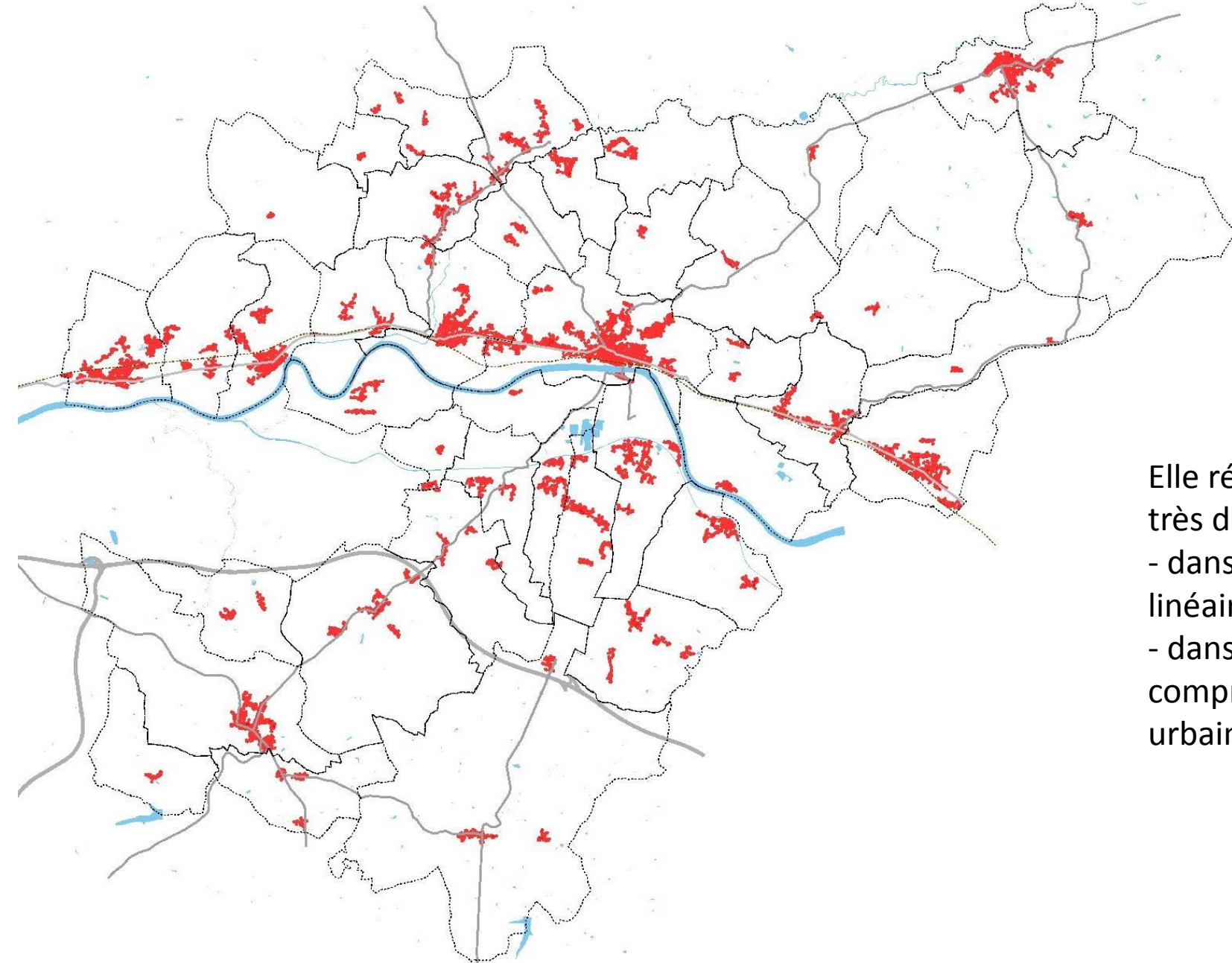
### Exemple de zonage A/N/NP sur ce secteur (Aillas) :

→ le secteur agricole (A) comprend les exploitations (sièges identifiés ) , les parcelles recensées au RGP 2017 () et extension aux parcelles cultivées visibles sur photo satellite.

→ le secteur naturel (N) comprend les principales masses boisées d'un seul tenant.

→ le secteur naturel de protection (NP) recouvre les périmètres Natura 2000 () et ZNIEFF de type 1 () . Les parcelles traversées par le réseau d'irrigation (peu visible ) et recensées RGP mais situées en zone Natura 2000 et ZNIEFF 1 sont classées en NP : cela n'empêche pas l'activité agricole, simplement les nouvelles constructions liées à l'activité agricole.

## La délimitation des enveloppes urbaines

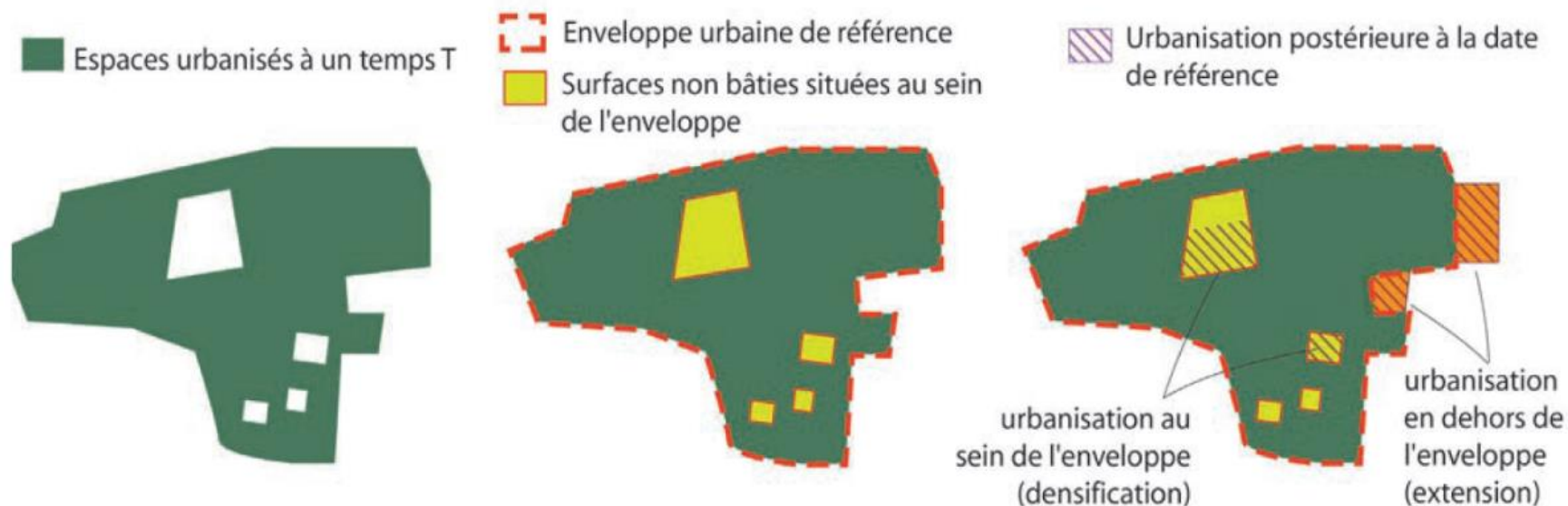


Elle révèle des situations qui peuvent être très différenciées :

- dans certains cas, des enveloppes très linéaires (réalité de l'urbanisation existante) ;
- dans d'autres cas, de vastes territoires ne comprenant presque aucune enveloppe urbaine.

→ L'enveloppe urbaine telle que délimitée constitue la référence pour qualifier le type de développement

- En dehors de l'enveloppe urbaine, l'urbanisation est réalisée « en extension »
- Au sein de l'enveloppe urbaine, l'urbanisation est réalisée « en densification »



- ▮ L'enveloppe urbaine ne définit pas pour autant le tracé des zones U et AU du PLUi  
L'ensemble des espaces urbanisés ne sont pas nécessairement retenus pour un classement en zone constructibles .

## Le zonage constitue la déclinaison réglementaire du PADD

Les orientations en matière de développement urbain sont différenciées en fonction des caractéristiques des communes :

### → Conforter l'armature urbaine

- Intégrer les objectifs de production de logement confortant les pôles
- Respecter les espaces agricoles

### → Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Gérer la consommation par une répartition entre densification et extension de l'urbanisation
- Diminuer la surface des parcelles
- Prendre en compte le potentiel de réhabilitation du bâti agricole

### → Encadrer les modalités d'extension de l'urbanisation

- Etablir des priorités au regard de critères de choix
- Adapter les réponses aux situations et configurations bâties
- Favoriser une bonne organisation des développements futurs

# Définition d'un pré-zonage et d'un projet de zonage finalisé

## → Elaboration d'un pré-zonage

### Prise en compte :

- Des enveloppes urbaines
- Des périmètres du schéma directeur d'assainissement
- Des plans des réseaux eau potable et assainissement collectif
- Des canalisations de gaz et lignes électriques...
- Des projets de constructions en cours (fondations de la construction réalisées, Permis d'aménager (PA)) qui n'apparaissent pas toujours sur les plans.



- ① PC accordé → Travaux en novembre
- ② PC accordé → Travaux fin octobre
- ③ PC accordé → Travaux fin d'année 2019
- ④ PC accordé → Travaux fin d'année 2019
- ⑤ PC accordé → Travaux fin d'année 2019
- ⑥ PC bientôt déposé
- ⑦ PC bientôt déposé

X Sous-seing. signés et permis accordés  
— Construction dont les fondations ont commencées

**Exemple d'un lotissement en cours au Nord et d'un PA au Sud (Noailiac). la voie d'accès a été réalisée dans sa totalité sur le PA**



## Définition d'un pré-zonage et d'un projet de zonage finalisé

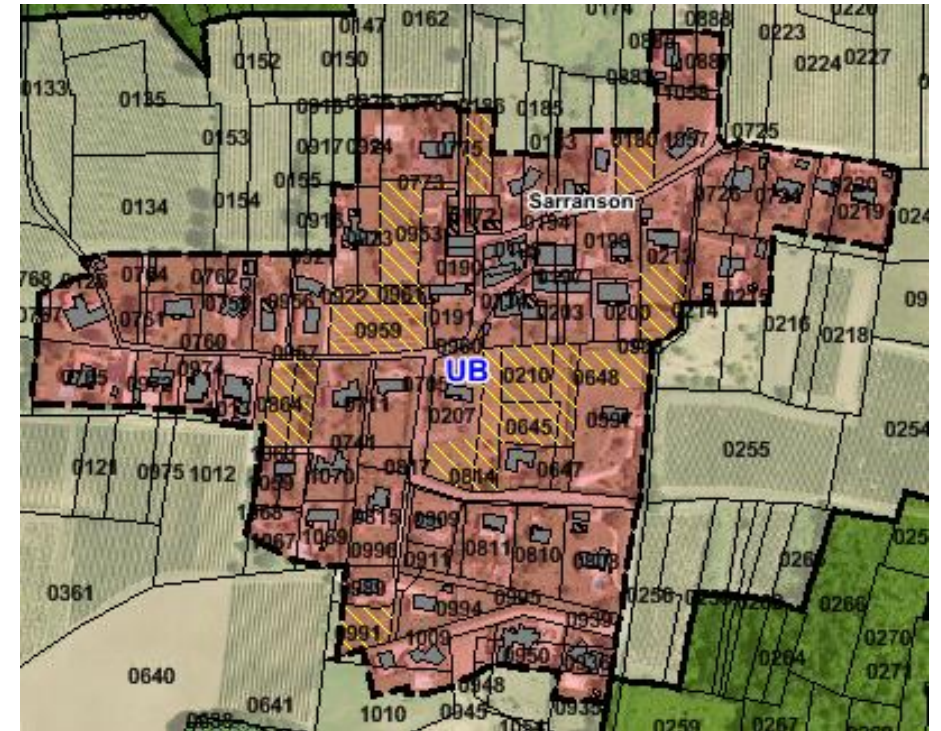
### → Analyse du potentiel de densification et d'optimisation au sein des enveloppes urbaines

#### Identification (*striés jaunes sur l'illustration*)

- Des parcelles libres de construction, susceptibles d'être bâties
- Des parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une division

#### Non pris en compte

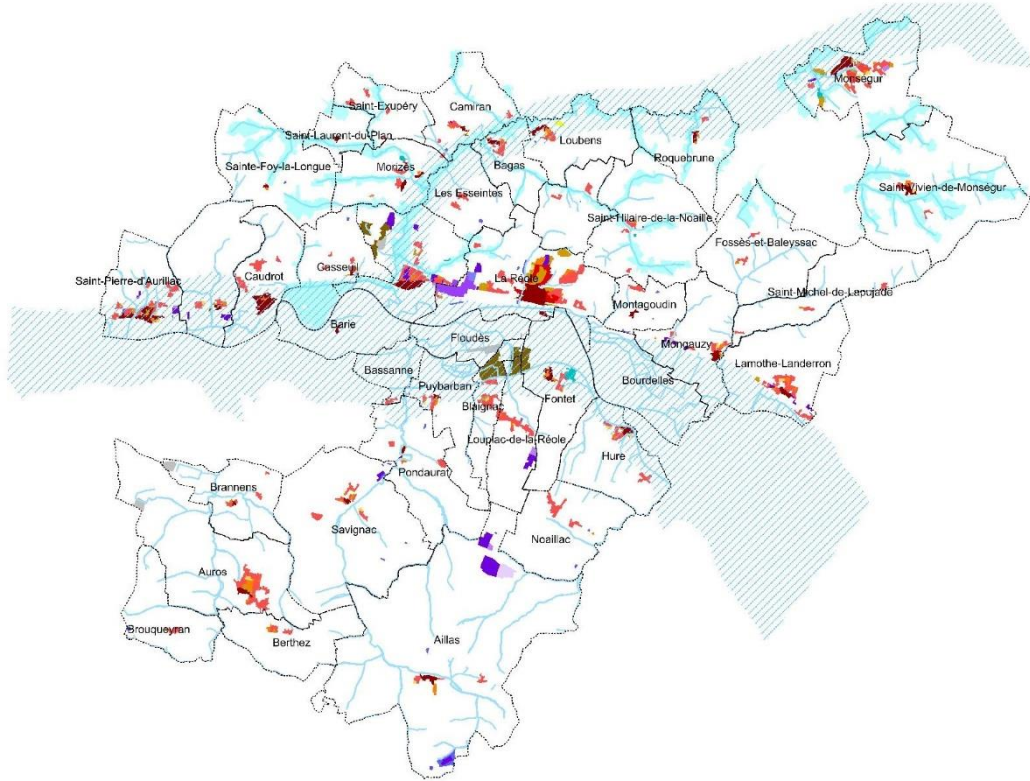
- Les parcelles constituées de parcs ou jardins d'agrément
- Les parcelles ou morceaux de parcelles ne bénéficiant pas d'accès ou grevées par une servitude
- Les espaces publics ou projets d'espaces publics



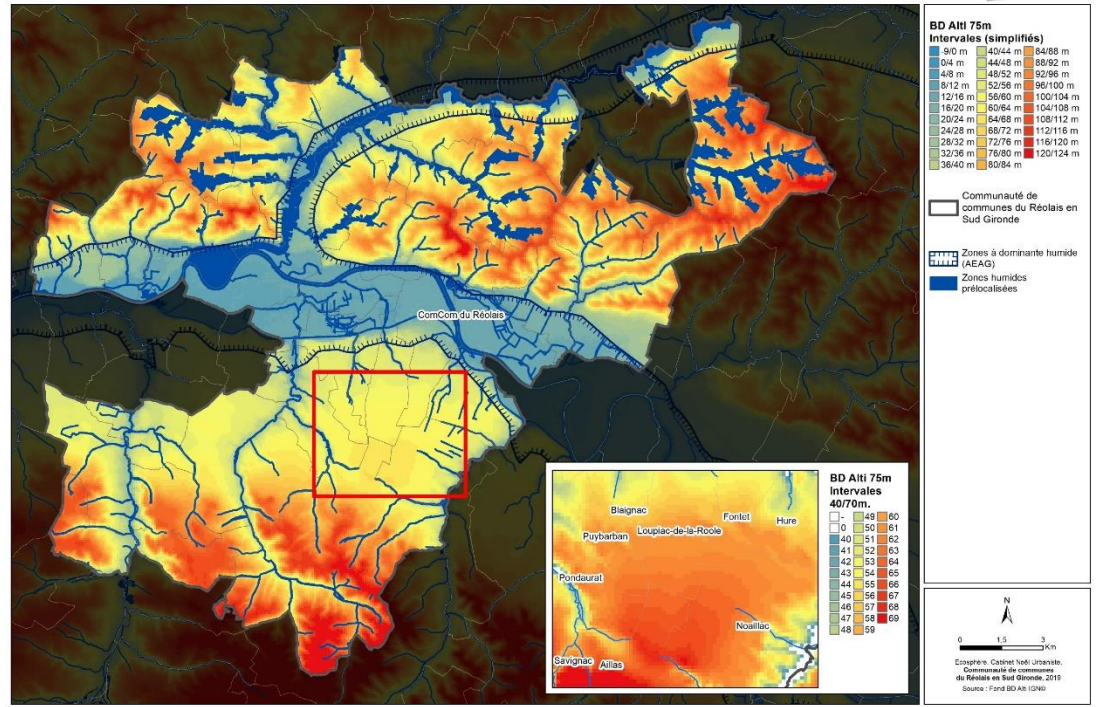
### → Prise en compte de l'objectif du PADD de réduction de la consommation foncière

**Disponibilités foncières confrontées au besoin en logements** neufs identifié dans le cadre du projet et à l'objectif d'optimisation de la consommation foncière établi dans le cadre du PADD, en relation avec le SCOT.

# → Investigation de zones potentiellement humides



## Prélocalisation des zones humides au moyen des MNT (Modèle Numériques de Terrain)



## Diagnostic de zones humides en zone U et AU (janvier 2020)



## ANNEXE 2 : RESULTATS DES SONDAGES PEDOLOGIQUES

Au total, 12 sondages ont été réalisés le 28 janvier 2020. Ces sondages font l'objet ci-après d'une description détaillée. En page 4, l'ensemble de ces sondages sont cartographiés.

### Site n°1

Sondage Hu001	Type de milieu : Clairières forestières (code CORINE Biotopes : 31.87)
Le substrat est argilo-limoneux. Observation de la nape à 30 cm. Traces d'oxydation rouilles et de gley bleuté marqué à partir de 20 cm et jusqu'à l'arrêt du sondage à 50 cm.	
Classe d'hydromorphie GEPPA : Vid	Sol hydromorphe : OUI



## LA DECLINAISON DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU*i*

# Les différentes zones du PLUI

## Zones urbaines (U)

- noyaux bâtis anciens des bourgs (UA, UA r/m)
- à vocation principale d'habitat (UB, UB r/m)
- à vocation d'activités (UY, UYc)
- à vocation d'équipements (UE)

## Zones à urbaniser (AU)

- à vocation principale d'habitat (1AU, 1AUr)
- réserve foncière (2AU)
- à vocation d'activités (1AUy/1AUyc)

## Zones naturelles

### de stricte protection (NP)

### à dominante naturelle (N)

- équipements légers pour l'accueil du public (NI)
- activité d'extraction de matériaux et équipements liés (Ng)
- site de stockage de déchets ou de dépôt de matériaux (Nd)

### Secteurs N considérés comme des « STECAL »

- constructibilité limitée pour de l'habitat (Nh)
- constructibilité limitée pour de l'activité (Nhy)
- activité pyrotechnique (Nhyf)
- extension pour de l'activité isolée (Ny)
- équipements (Ne)
- aérodrome (Na)

### à vocation de loisirs et de tourisme (NT)

### Secteurs NT considérés comme des « STECAL »

- camping et camping-car (NTc)
- accueil et hébergement touristique, avec constructibilité limitée (NTh)
- accueil et hébergement touristique, dont habitation légère de loisirs (NThl)

## Zones agricoles (A)

### à vocation agricole (A)

#### et secteurs :

- agricoles protégés en raison de leur intérêt paysager (Ap)

### Secteur A considéré comme un « STECAL »

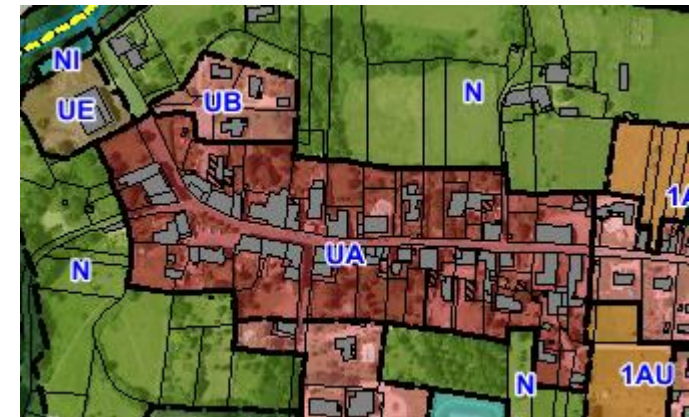
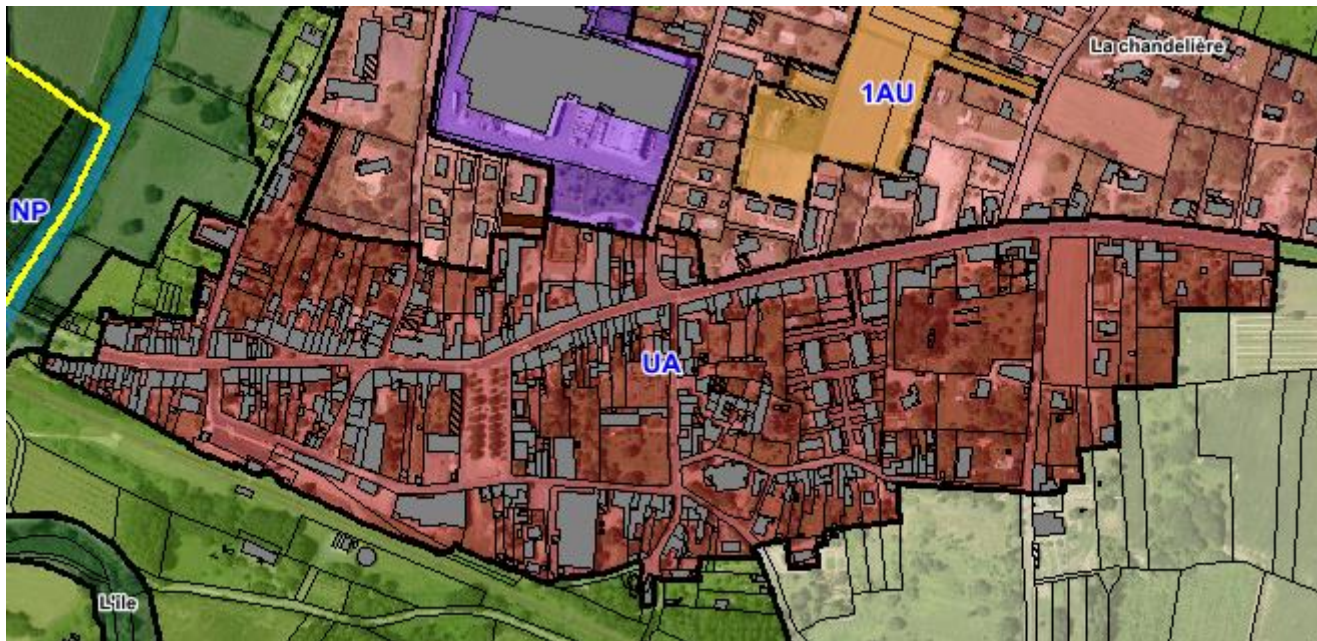
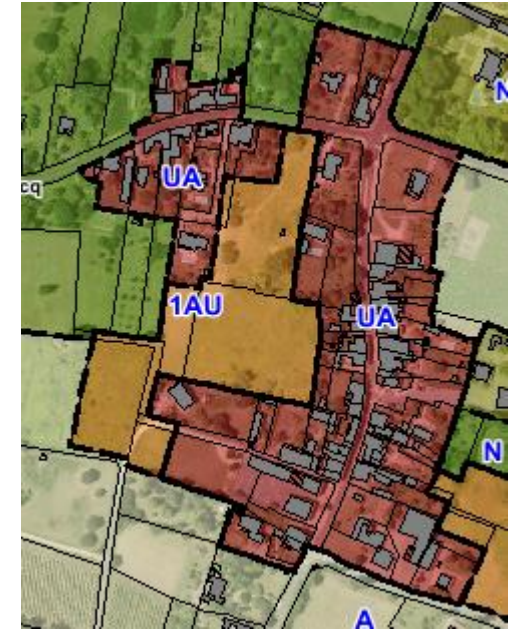
- à vocation d'accueil touristique lié à l'activité agricole (At)

## ❖ La zone UA : noyaux bâtis anciens des bourgs

La zone UA recouvre les noyaux bâtis anciens des bourgs (ou des hameaux anciens assez importants) qui présentent une forme urbaine assez dense.

La zone UA a vocation à accueillir des habitations, des commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

L'objectif est de favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis ; de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, l'habitat, le logement et le commerce de proximité.



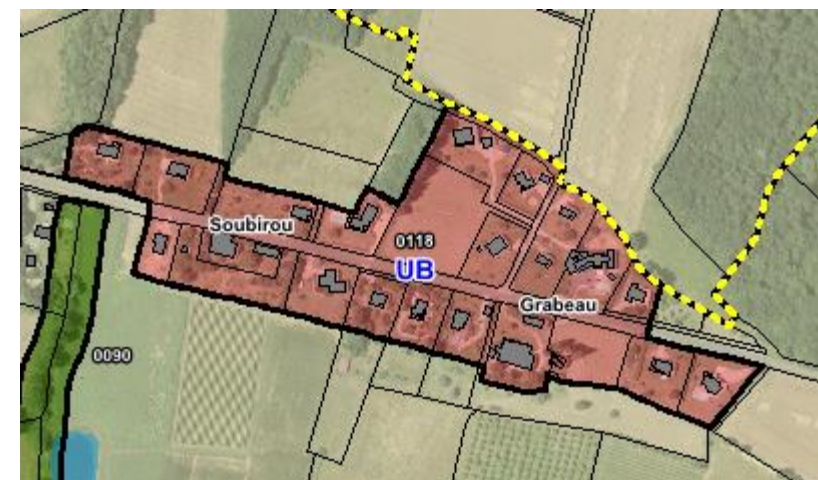
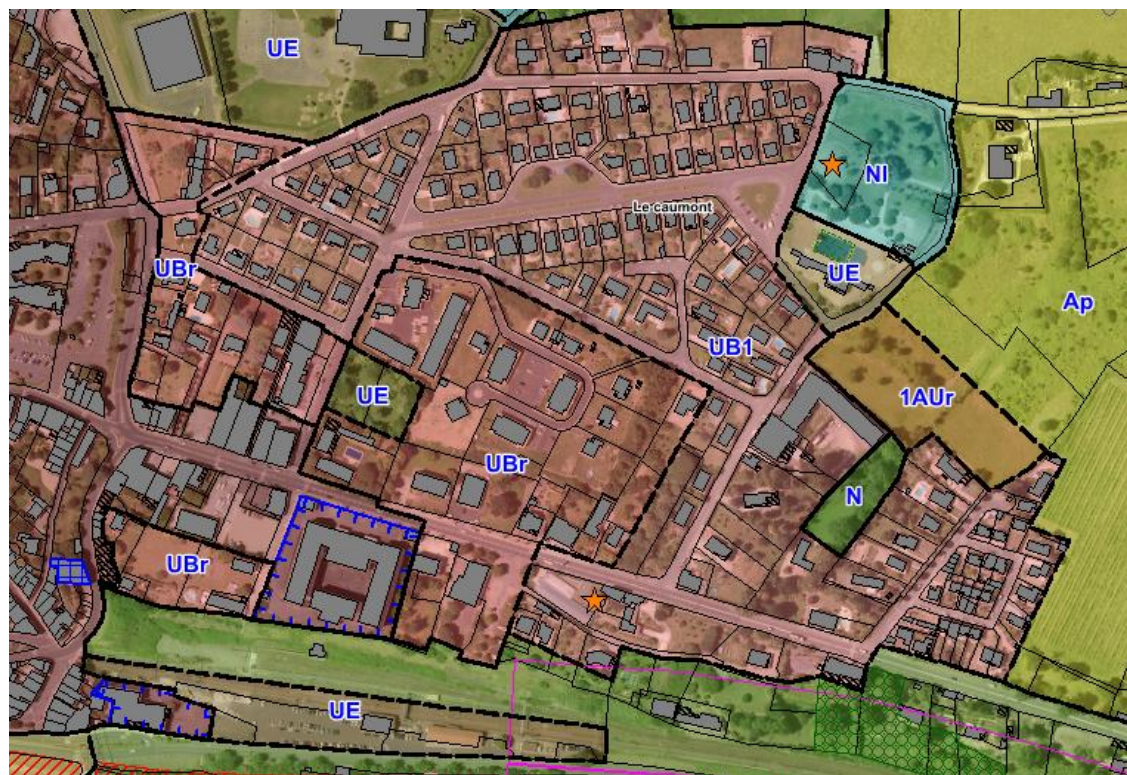
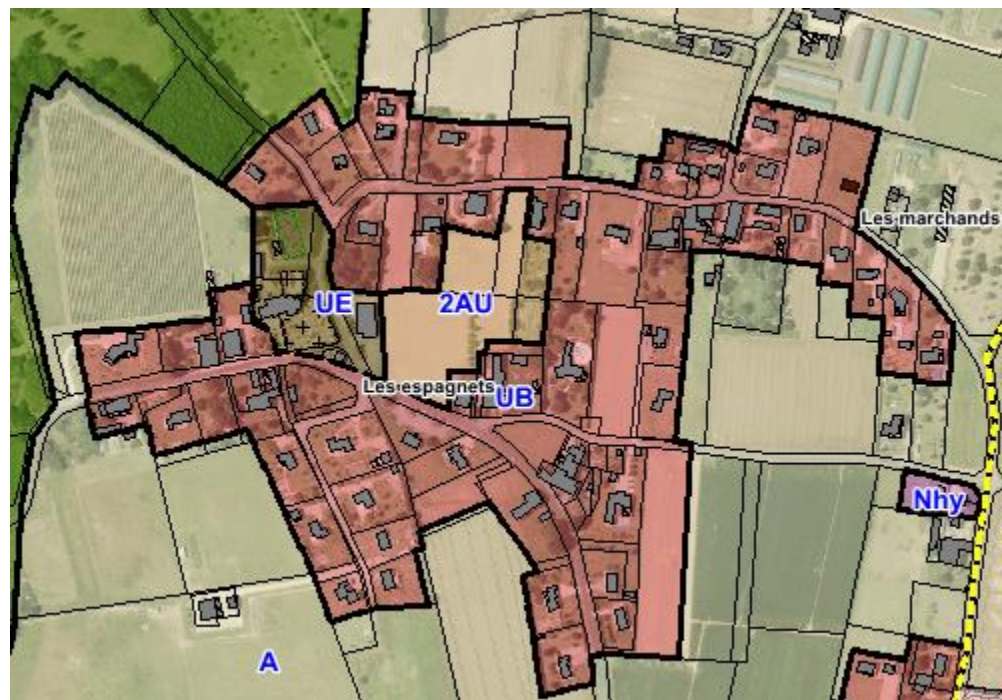
## ❖ La zone UB, bourgs ou quartiers composés de bâtis anciens ou d'un bâti plus récent.

La zone recouvre des bourgs ou quartiers de moindre densité. Ils peuvent être composés de bâtis anciens ou d'un bâti plus récent.

Au sein de la zone UB, l'objectif est de permettre le « remplissage » des espaces non bâtis et une certaine densification de la zone.

La zone UB comprend :

- des secteurs UBr et UB1 (La Réole)
- un secteur UBm (Monségur)



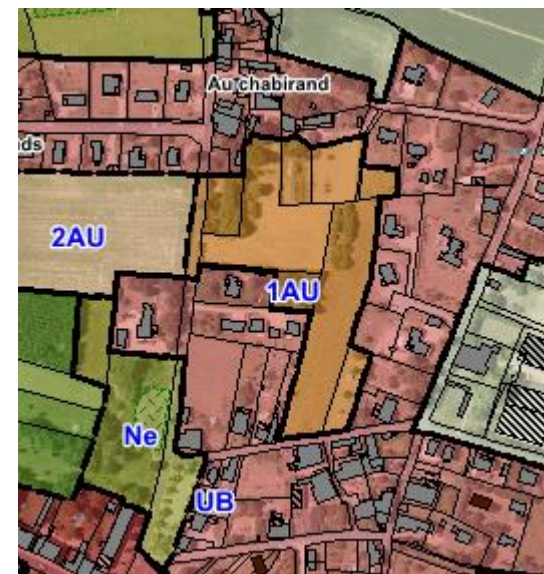
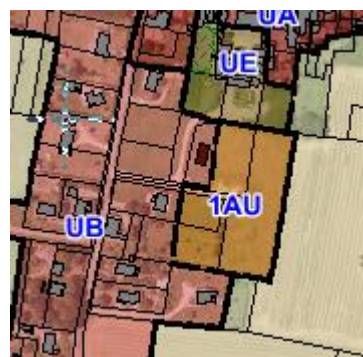
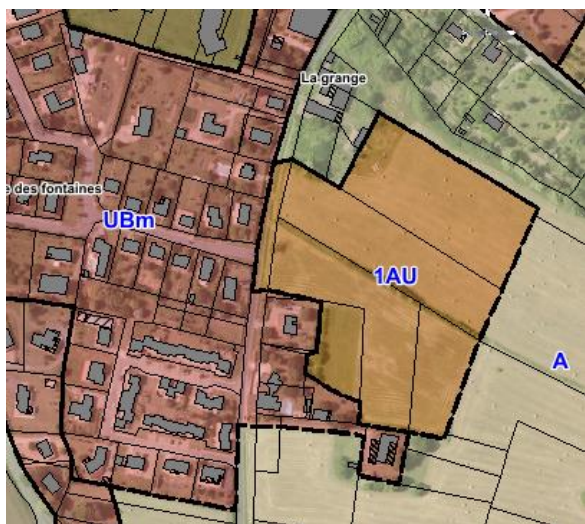
## □ Les zones à urbaniser 1AU à vocation principale d'habitat

Les zones 1AU (et 1AUr, prescriptions en matière de mixité sociale) recouvrent les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

Les voies publiques, les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Dans les zones 1AU, les constructions sont autorisées, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'opérations portant sur une superficie minimum de **4 000 m<sup>2</sup>**.

Le projet de zonage délimite **43 zones 1AU** à vocation principale d'habitat. **Les zones 1AU concernent 27 communes**



## ❖ Chaque zone 1AU fait l'objet d'une Orientation d'aménagement

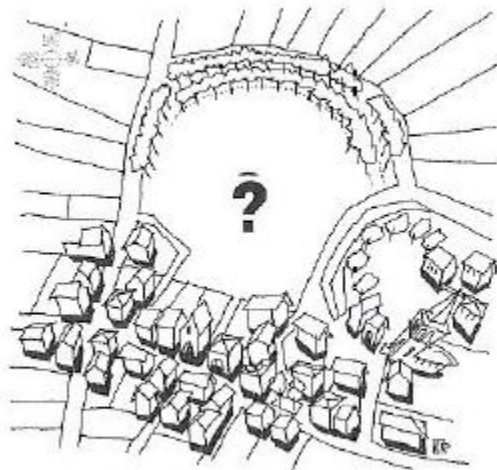
### Les zones 1AU font l'objet d'une orientation d'aménagement qui précise :

- Les conditions de desserte, les principes de maillage de voirie, de liaisons douces
- Les principes d'organisation urbaine, de création / préservation d'éléments de paysage
- Les orientations programmatiques : typologie d'habitat, densité, ...

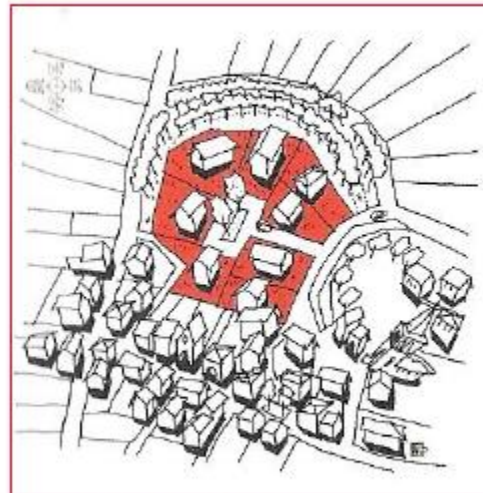
Le niveau de renseignement d'une OAP est différent en fonction de l'enjeu, des objectifs, ...

### Un volet introductif précise les principes généraux d'aménagement.

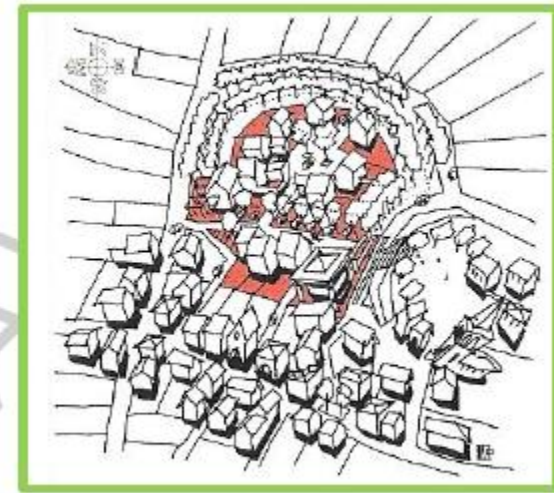
➔ Eviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain existant.



Organiser l'opération à partir des éléments significatifs du site (topographie, végétation) et du contexte bâti



Eviter les solutions de facilité : maisons au centre des parcelles, voies en raquette ...



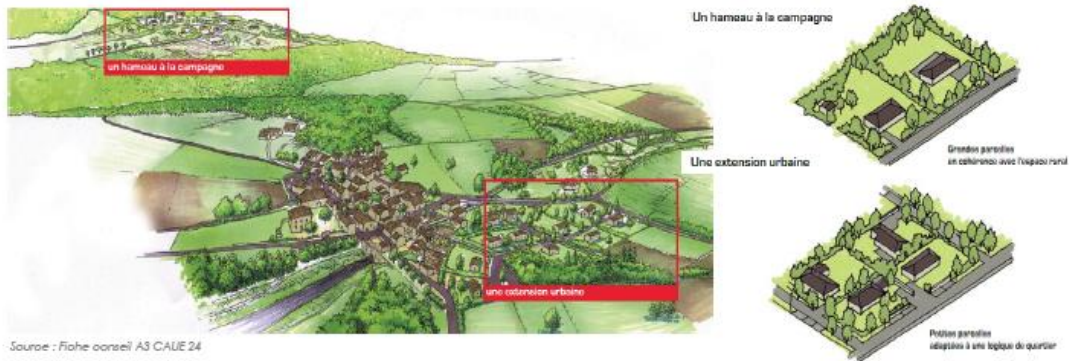
Intégrer le projet au bourg : variété des parcelles, voies connectées au bourg



La définition des orientations d'aménagement devra :

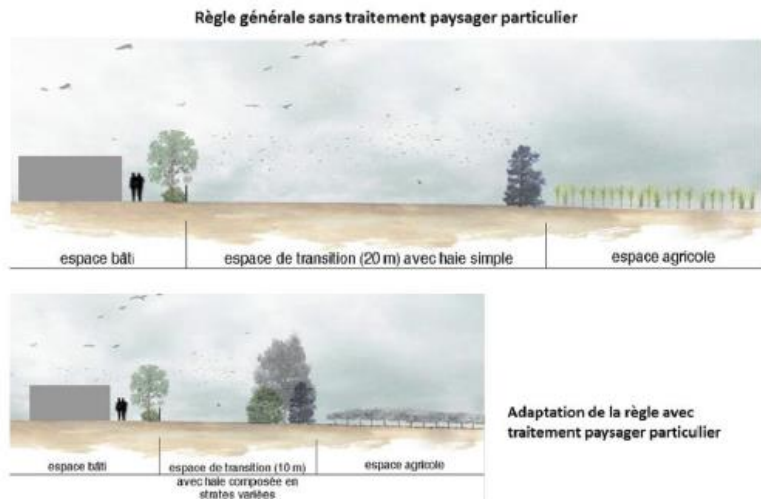
➔ Prendre en compte le contexte paysager environnant et le contexte d'implantation

- Adapter le traitement des limites à l'urbanisation à ce contexte (site d'implantation dans la continuité d'une partie actuellement urbanisée, en appui de structures paysagères existantes...)
- Adapter les constructions au relief existant afin de limiter les travaux de terrassement.
- Tenir compte des jeux de visibilité et des perceptions proches et lointaines des constructions projetées, ainsi que de leur inscription dans le relief et dans la pente.



Source : Fiche conseil AS CAUE 24

- Il sera de 20 mètres avec une haie simple mais pourra être réduit à 10 mètres avec une haie plus dense, composée de strates variées (avec des essences locales).



Source : SCOT Sud Gironde - DOO p73

La gestion des eaux pluviales

- Réduire l'imperméabilisation des sols, notamment la minéralisation des espaces publics (ex : aires de stationnements, places et placettes) et des parcelles privées.

- / utilisation de matériaux poreux et revêtements non étanches : béton poreux, béton bitumineux drainant, enrobé à liant synthétique drainant, revêtement alvéolaire, pierre et béton posés avec joints perméables (joints creux enherbés ou avec granulats), mélange terre-pierre enherbé,
- / création d'espaces plantés : arbres, arbustes, herbe, etc.

Source : Fiche CAUE 33 \_ la gestion des eaux pluviales



parking dalles alvéolaires enherbées



béton poreux



parking terre-pierre enherbé

- Assurer une gestion des eaux pluviales qui puisse participer à la valorisation de l'identité du lieu (bassin d'orage, réalisation de noues paysagères d'infiltration ou fossés, soin apporté aux ouvrages hydrauliques visibles...) appuyée sur le relief et microrelief du lieu.

- / fossés, noues, tranchées, puits d'infiltration,
- / aménagement de l'espace : diriger l'eau vers les espaces plantés.

Source : Fiche CAUE 33 \_ la gestion des eaux pluviales



noue enherbée

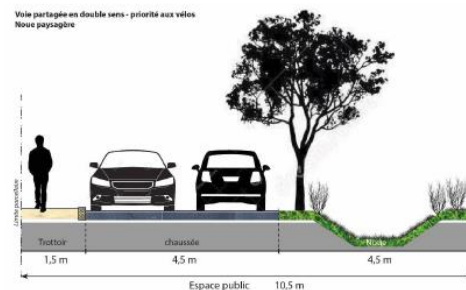


parking et noue plantée

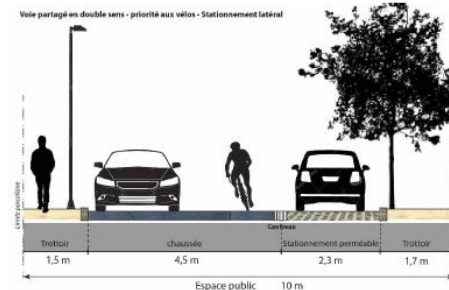


voirie et fossés latéraux

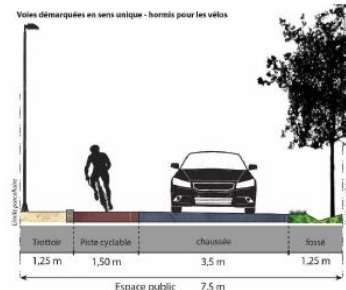
Voie partagée en double sens - priorité aux vélos - Noue paysagère



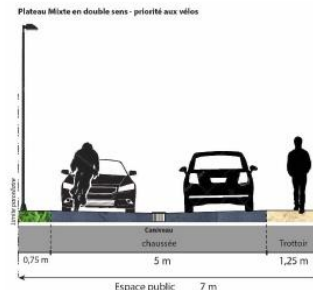
Voie partagée en double sens - priorité aux vélos - Stationnement latéral



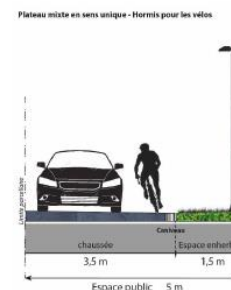
Voies démarquées en sens unique - horris pour les vélos



Plateau Mixte en double sens - priorité aux vélos

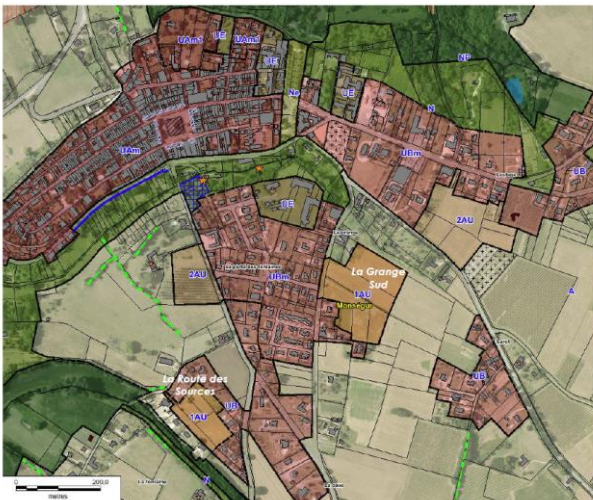


Plateau mixte en sens unique - Horris pour les vélos



## Localisation/ contexte

COMMUNE DE MONSEGUR



## Principes d'aménagement et programmation

### Zone 1AU de « la Grange Sud » (3 ha)

#### Principes d'aménagement

- Double accès depuis le chemin de la Grange. Depuis cette voie, une voie secondaire desservira le secteur Nord. L'ensemble des voies créées seront partagées (voiture-vélos-piétons). Dans un premier temps, l'accès Sud pourra faire l'objet d'une raquette de retournement au niveau du fossé central, dans l'attente de l'ouverture de la 2<sup>e</sup> phase de construction.
- Préserver la possibilité de prolonger les voies au Nord et à l'Est par des bandes inconstructibles et hors parcellaire privé.
- Le fossé central existant sera préservé et renforcé pour s'adapter à l'urbanisation du secteur.
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Espace non bâti de 20 m qui peut être réduit à 10 m (voir principes généraux).

#### Programmation

- La zone sera bâtie en 2 étapes : La première phase de constructions sera réalisée sur la partie Sud. Quand celle-ci sera finalisée, la partie Nord pourra être aménagée.

- Habitat individuel, individuel groupé ou semi-collectif
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 15 logements/ ha
- Potentiel minimum de logements sur la partie Sud : 14
- Potentiel minimum de logements sur la partie Nord : 18



- Zones U et AU du PLUi
- Voie principale de desserte à créer
- Voies secondaires
- Zones qui devront rester non bâties
- Fossé central à conserver
- Phase 1 de la construction
- Phase 2 de la construction

## Présentation/ caractéristiques

#### Contexte paysager, urbain et environnemental

- > Ancienne bastide implantée sur le plateau agricole
- > Un centre qui a gardé son aspect traditionnel
- > Développement pavillonnaire principalement le long des axes routiers vers le Sud et l'Est
- > Le secteur de la « Route des Sources » consiste en une poche agricole résiduelle au sein d'implantations pavillonnaires
- > Le secteur de la « Porte des Fontaines » est en limite de développement urbain et constituera une interface entre les espaces urbain et agricole (la zone est en AOC).
- > Elle est aussi concernée en partie par le périmètre de 500 m de protection du monument historique de la Croix de la Passion.

#### Accès et réseaux

- Zone 1AU de « la Grange Sud »**
- > Accès par le « Chemin de la Grange » à l'Ouest.
- > Réseaux :
  - le réseau d'eau est présent sur le chemin de la Grange
  - la zone sera raccordée au réseau d'assainissement collectif
- Zone 1AU de la « Route des Sources »**
- > Accès unique par la Route des Sources (pas de possibilités autres de raccordement au réseau de voies existant)
- > Réseaux :
  - le réseau d'eau est présent sur les voies qui encadrent la zone
  - assainissement non collectif



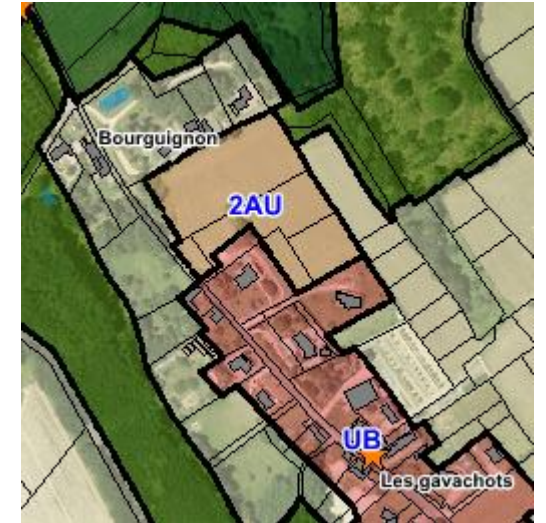
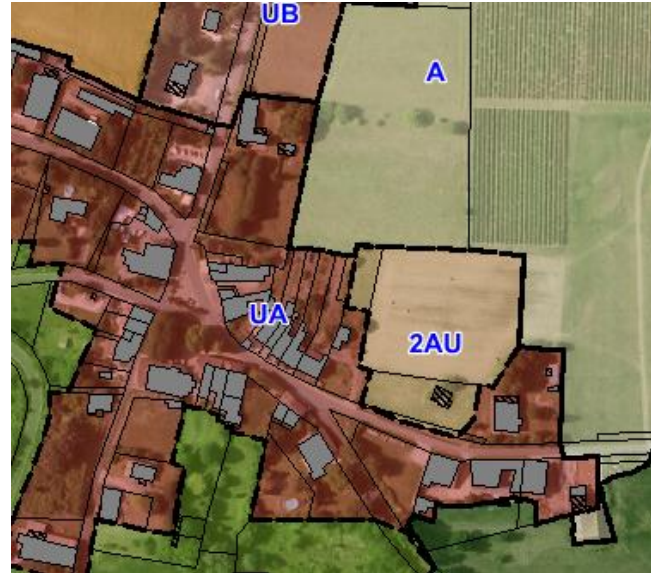
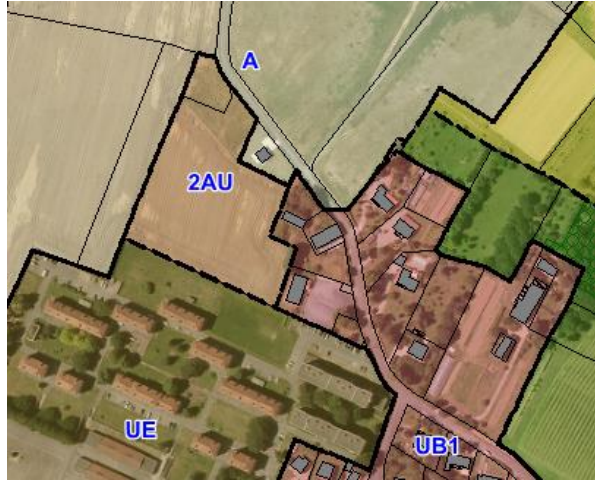
La Grange Sud



La Route des Sources

## ❑ Les zones à urbaniser 2AU

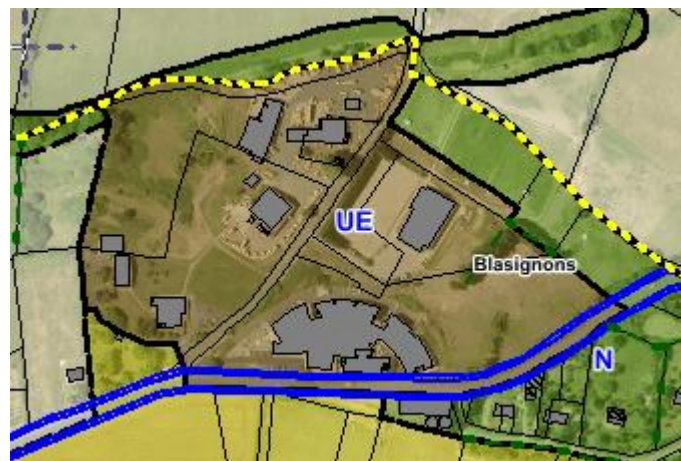
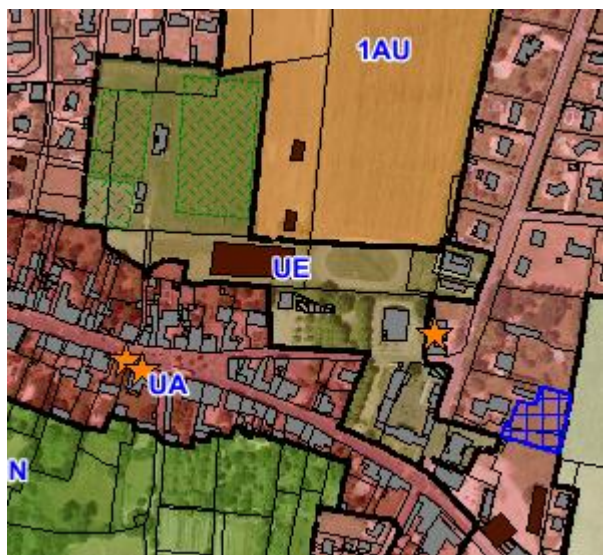
- La zone 2AU comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. **L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi.**
- **A noter :** les réserves foncière 2AU, qui n'auront fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisitions foncières au bout de 9 ans, ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par le biais d'une procédure de révision du PLUi.



Les zones 2AU sont au nombre de 17 . Elles concernent 14 communes

## ☐ Les zones urbaines d'équipements UE

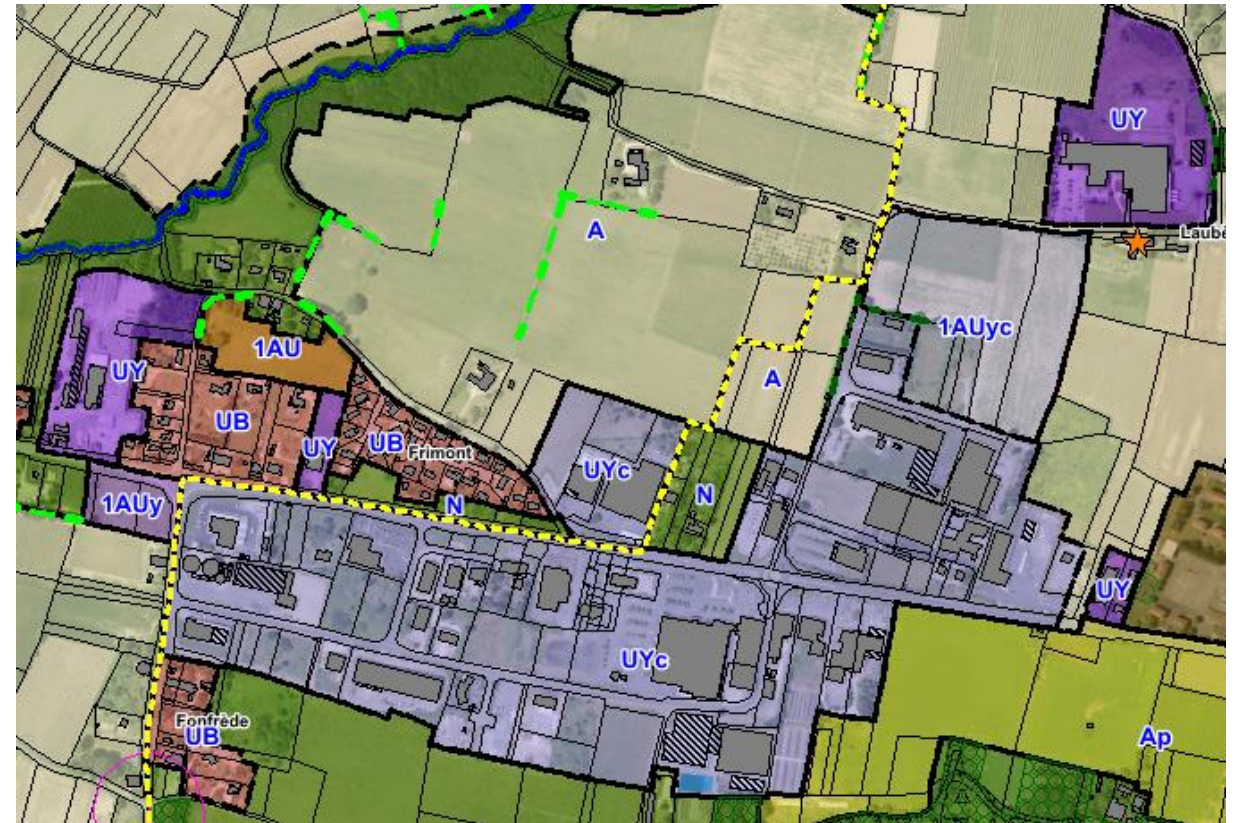
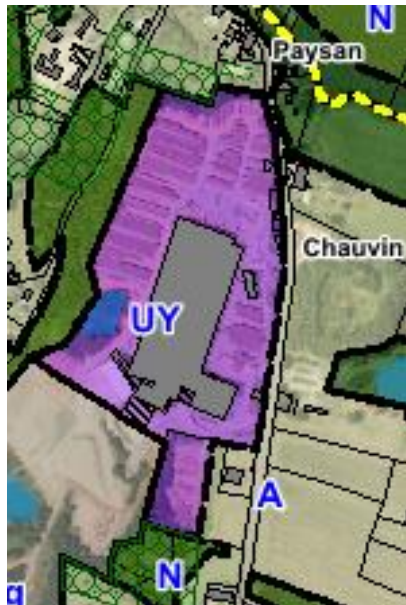
**Zone spécifique à vocation d'équipements** (scolaires, sportifs, culturels, hospitaliers, et de santé (maisons de retraites, EHPAD ...), communaux au sens large, ....



## □ Les zones urbaines à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales

Zones UY : dédiées aux constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

- La zone UY distingue un **secteur de zone UYc**, correspondant à la **zone de Frimont**, concernée par une activité mixte, artisanale, commerciale et de services.



La zone UY peut concerner des entreprises isolées de dimensions importantes

## ❑ LES ZONES A URBANISER à vocation d'activités (1AUy)

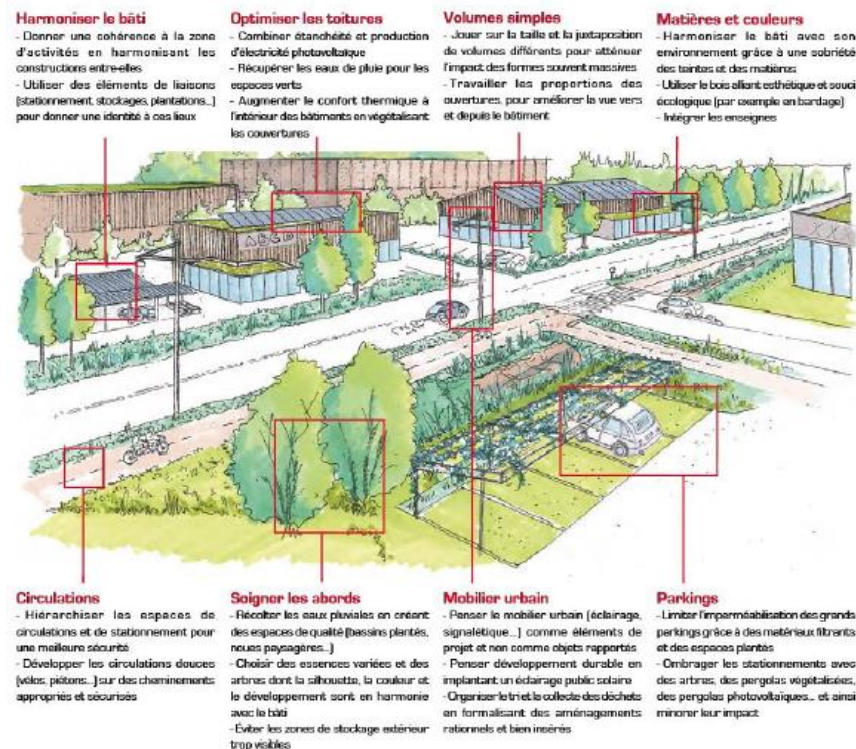
Les constructions y sont autorisées sous forme **d'opérations d'aménagement d'ensemble, et dans le respect des OAP.**

Vocation de la zone : accueil spécifique de constructions et installations à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.

La zone 1AUy distingue un secteur de zone 1AUyc, concerné par une activité mixte, artisanale, commerciale et de services.

**Il y a 7 zones 1AUy qui concernent quasi exclusivement les extensions de Frimont, de Bois Majou, de l'écopôle et de Galétrix**

Schéma-type des prescriptions pour les zones d'activités



Source : « Cahier de recommandations architecturales et paysagères », CAUE24

### □ LA ZONE AGRICOLE A

- Il s'agit des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend deux secteurs :
  - **un secteur Ap**, qui correspond à des espaces agricoles protégés en raison de leur intérêt paysager
  - **un secteur At (STECAL)**, qui correspond à une activité d'accueil touristique associée à une exploitation agricole

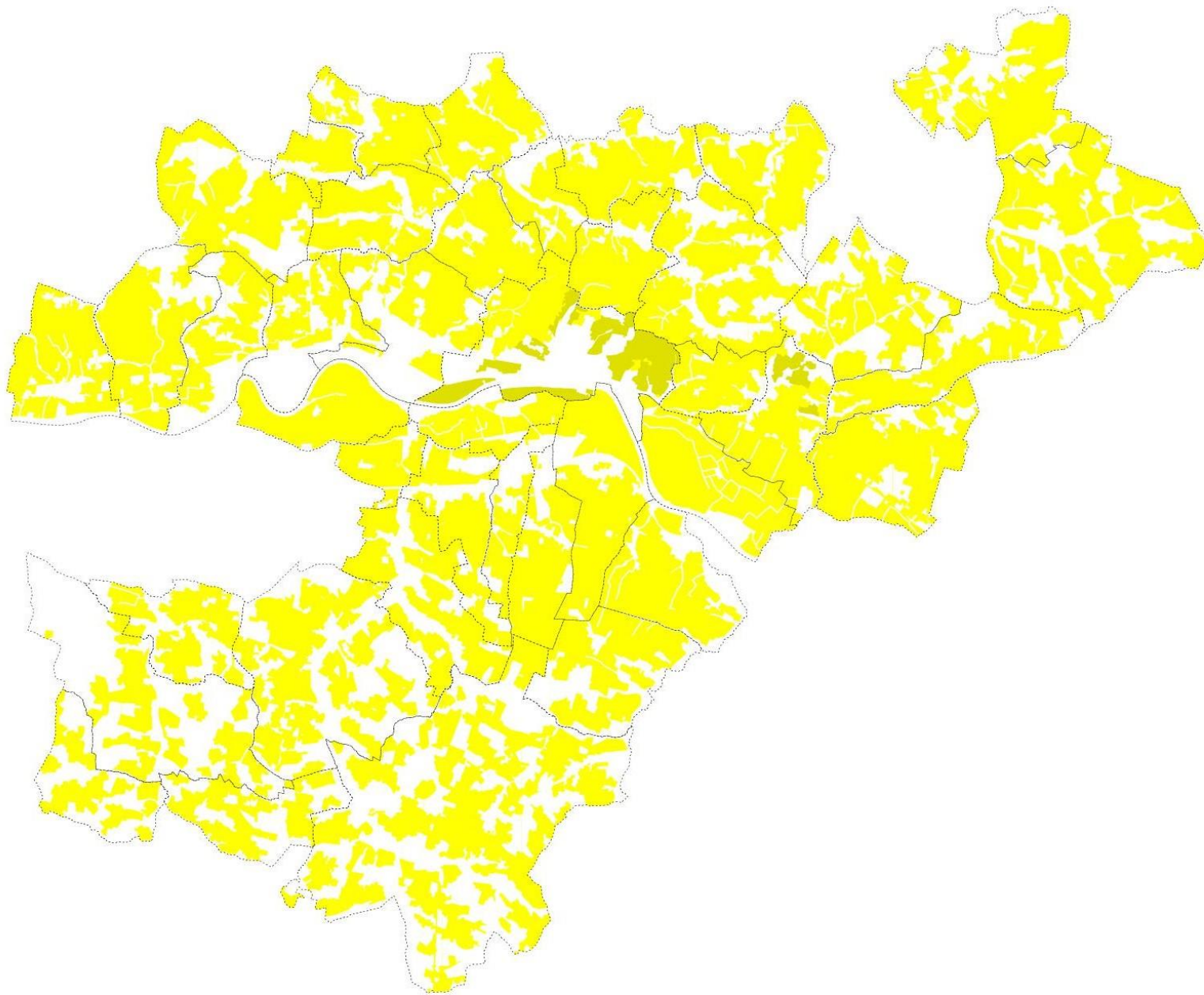
- **Les occupations du sol autorisées**

Outre les constructions **nécessaires à l'activité agricole, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, la zone admet sous conditions :

- **Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole** (si indispensable à l'exercice de l'activité agricole ; avec une implantation à moins de 150 mètres des bâtiments existants)
- **L'extension des bâtiments d'habitation : dans la limite de 30 % de l'emprise au sol initiale du bâtiment existant, pour une extension maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.**
- **Les annexes** aux bâtiments d'habitation existants ; distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants (50 m pour les annexes pour les animaux domestiques) . La superficie maximale de l'ensemble des annexes (hors piscine) : 50 m<sup>2</sup>. Piscines maximum 72 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).
- **Le changement de destination de bâtiments** identifiés au plan de zonage.

*Idem pour la zone N*

## LA ZONE AGRICOLE A





## □ La zone de « stricte protection » Np

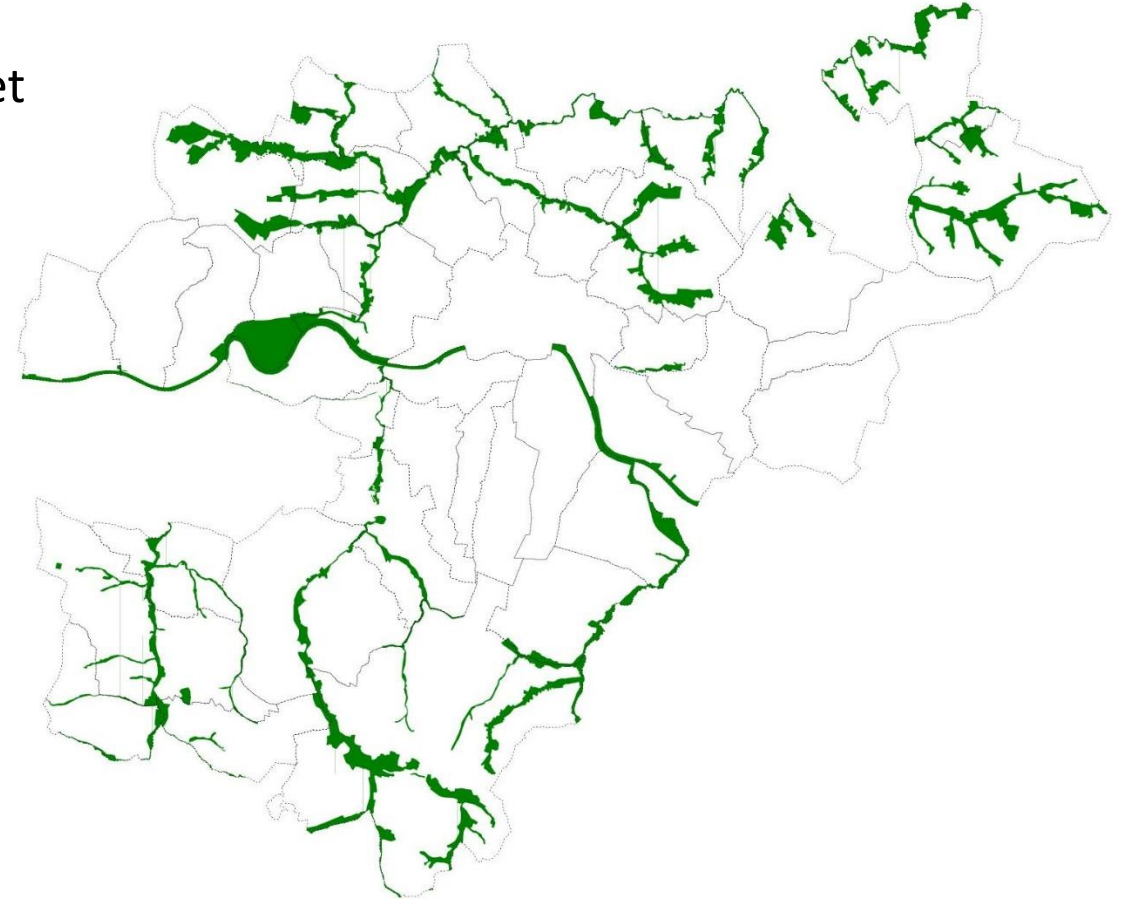
### La zone Np de « stricte protection » concerne :

- Les espaces naturels de protection Natura 2000,
- Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistiques et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2
- Les réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue

### La règle générale est celle de l'inconstructibilité.

La zone n'admet ainsi que :

- La réfection des constructions existantes.
- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des centrales photovoltaïques au sol et des éoliennes.



La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé. En particulier elle recouvre :

- **Les secteurs boisés** (hors petits bosquets insérés dans la zone agricole, classés ou non en Espace Boisé Classé (EBC))
- **Les linéaires de cours d'eau (avec délimitation d'une zone tampon de 25 m en zone N)**
- Dans certains cas, **des secteurs agricoles d'interface avec une zone urbaine**, situés dans la continuité d'une zone naturelle (éviter de nouveaux bâtiments agricoles à proximité d'une zone urbaine).

### Les occupations du sol autorisées

La zone N autorise les constructions et installations liées à **l'exploitation sylvicole** .

Elle admet **l'extension des constructions** et installations **nécessaires à l'exploitation agricole**, ainsi que les installations nouvelles nécessaires à l'irrigation des terres.

Elle permet par ailleurs, comme en zone A, **l'extension des bâtiments d'habitation** (sous les mêmes conditions qu'en zone A), **la construction d'annexes, le changement de destination** des bâtiments identifiés au plan de zonage.



La zone N comprend des secteurs de zone spécifiques, adaptés à la vocation de la zone :

- **Nl** : secteur de zone naturelle disposant d'équipements légers pour l'accueil du public (aire de pique-nique, mobilier urbain, cheminements piétons),
- **Ng** : secteur lié à une activité d'extraction de matériaux et équipements liés,
- **Nd** : secteur lié à un site de stockage de déchets ou de dépôt de matériaux.
- Autres secteurs **Nh, Nhy, Ny, Ne, Na**, considérés comme des « STECAL » - cf page suivante -

La zone NT constitue une zone naturelle, équipée ou non, à **vocation de loisirs et tourisme**, dont le caractère naturel doit être protégé.

Elle comprend différents secteurs de zone : NTc, NTh, NThI

### ❑ Les Secteurs de zone dits « de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités » (STECAL) des zones N et NT

Les zones N et NT comprennent différents secteurs de zone, dont certains considérés comme des STECAL :

#### Zone N

##### Secteurs N considérés comme des « STECAL »

- constructibilité limitée pour de l'habitat (Nh)
- constructibilité limitée pour de l'activité (Nhy)
- activité pyrotechnique (Nhyf)
- extension pour de l'activité isolée (Ny)
- équipements (Ne)
- aérodrome (Na)

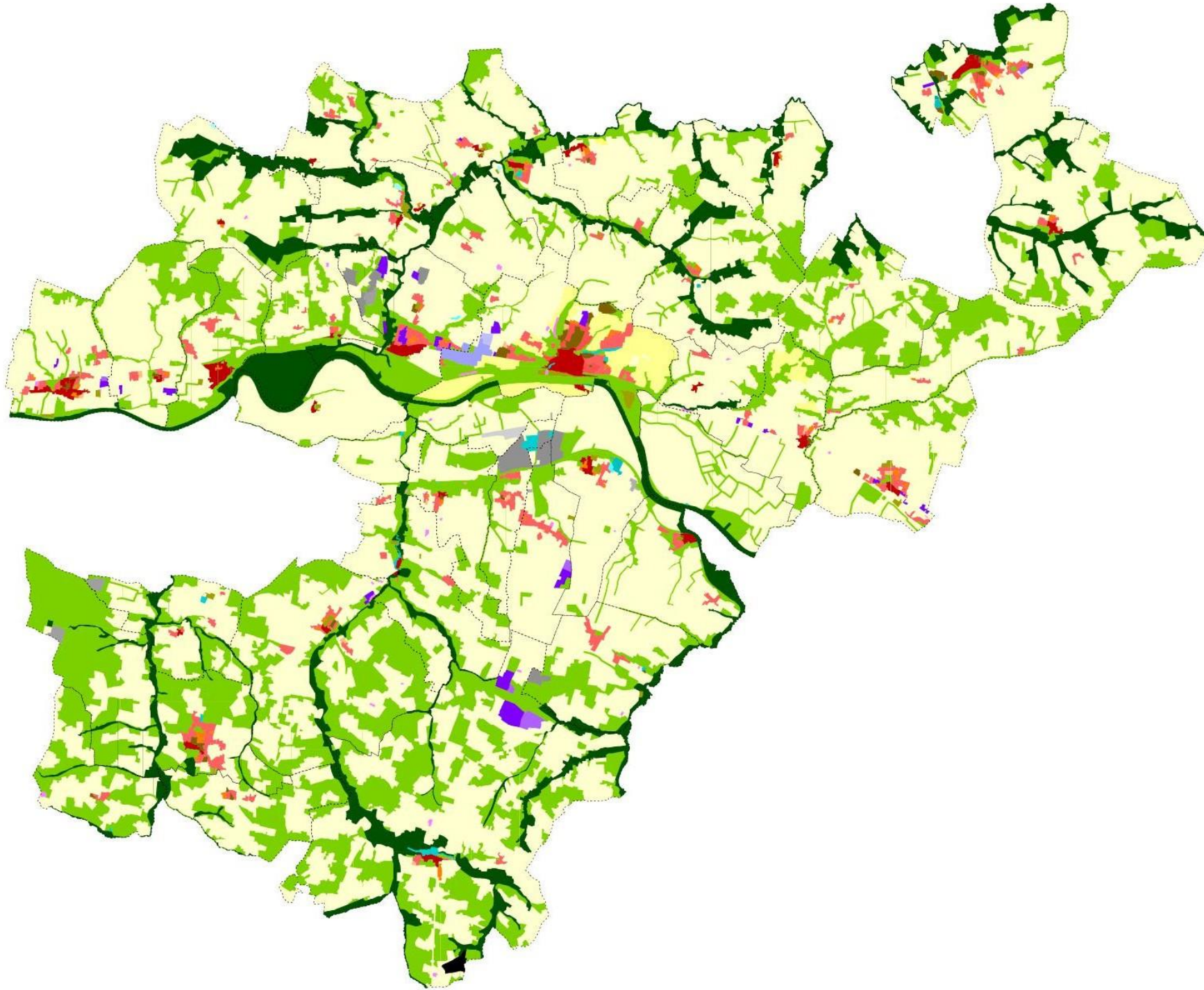
#### Zone NT

##### à vocation de loisirs et de tourisme (NT)

##### Secteurs NT considérés comme des « STECAL »

- camping et camping-car (NTc)
- accueil et hébergement touristique, avec constructibilité limitée (NTh)
- accueil et hébergement touristique, dont habitation légère de loisirs (NThI)

➡ Les STECAL doivent être justifiés et faire l'objet d'un passage en CDPENAF, qui émet un avis sur chaque secteur.



## Autres éléments portés au plan de zonage



Les Espaces Boisés Classés (EBC)



Les emplacements réservés (ER), pour voiries, équipements ou ouvrages publics, espaces verts, aménagements de sécurité, logements sociaux.



Des secteurs de préservation commerciale (communes de La Réole, Gironde-Sur-Dropt et Monségur)



Des éléments de patrimoine protégés,  
Il s'agit d'**éléments remarquables**, de **petit patrimoine** ou de **patrimoine végétal**



Les éléments de paysages à protéger pour des motifs de continuité écologique : de nombreuses haies ont ainsi été identifiées (voir plan ci-après).



Des bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

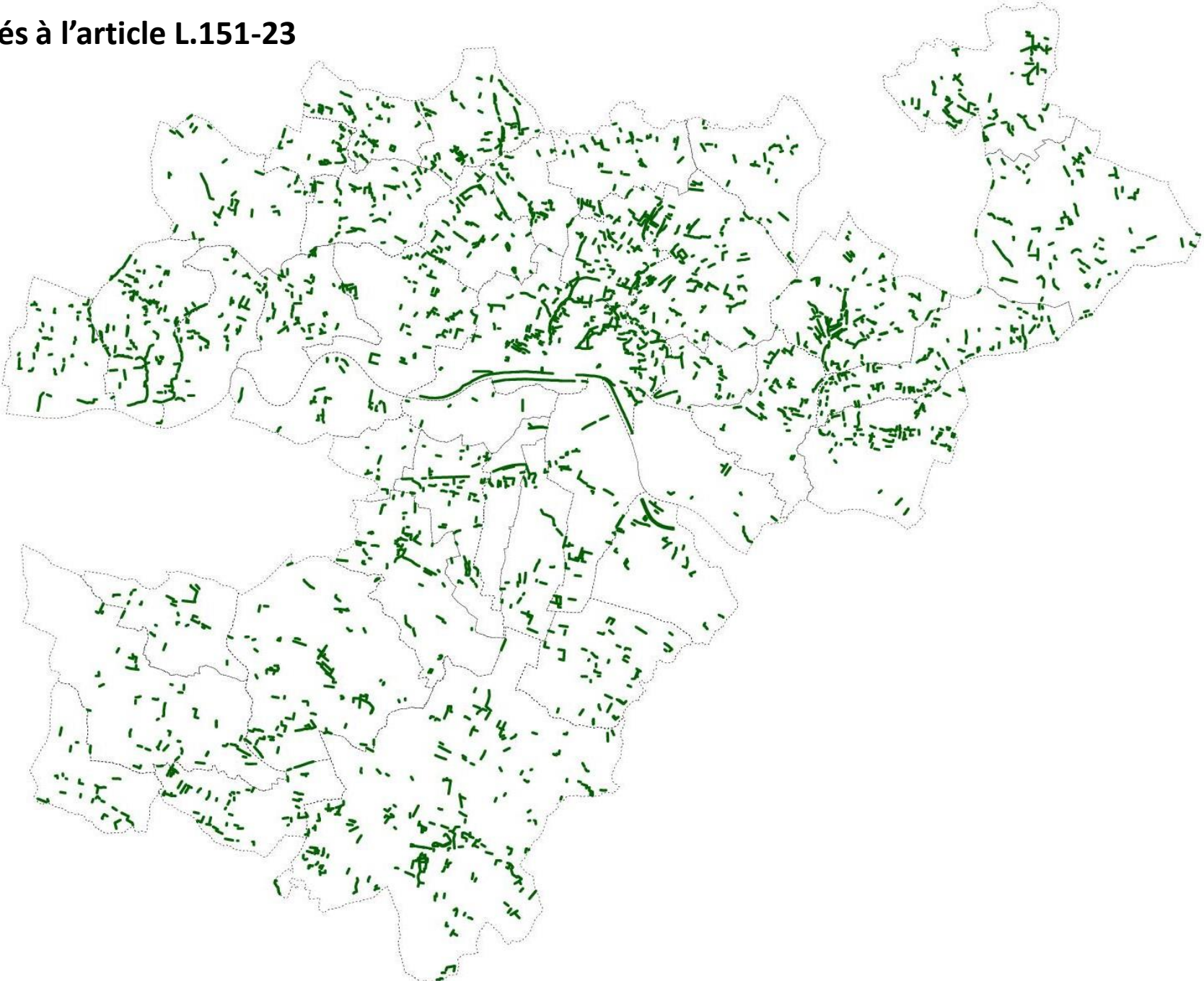


Servitude d'attente de projet (en attente d'un projet global pour une durée max. de 5 ans)



Bande de recul inconstructible (75 ou 100 m) aux abords des voies à grande circulation

**Les Haies identifiées à l'article L.151-23**



# Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

## Code de l'urbanisme (article L151-11 alinéa 2)

**Les bâtiments peuvent faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N** dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS.

L'avis conforme doit être recueilli lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis).



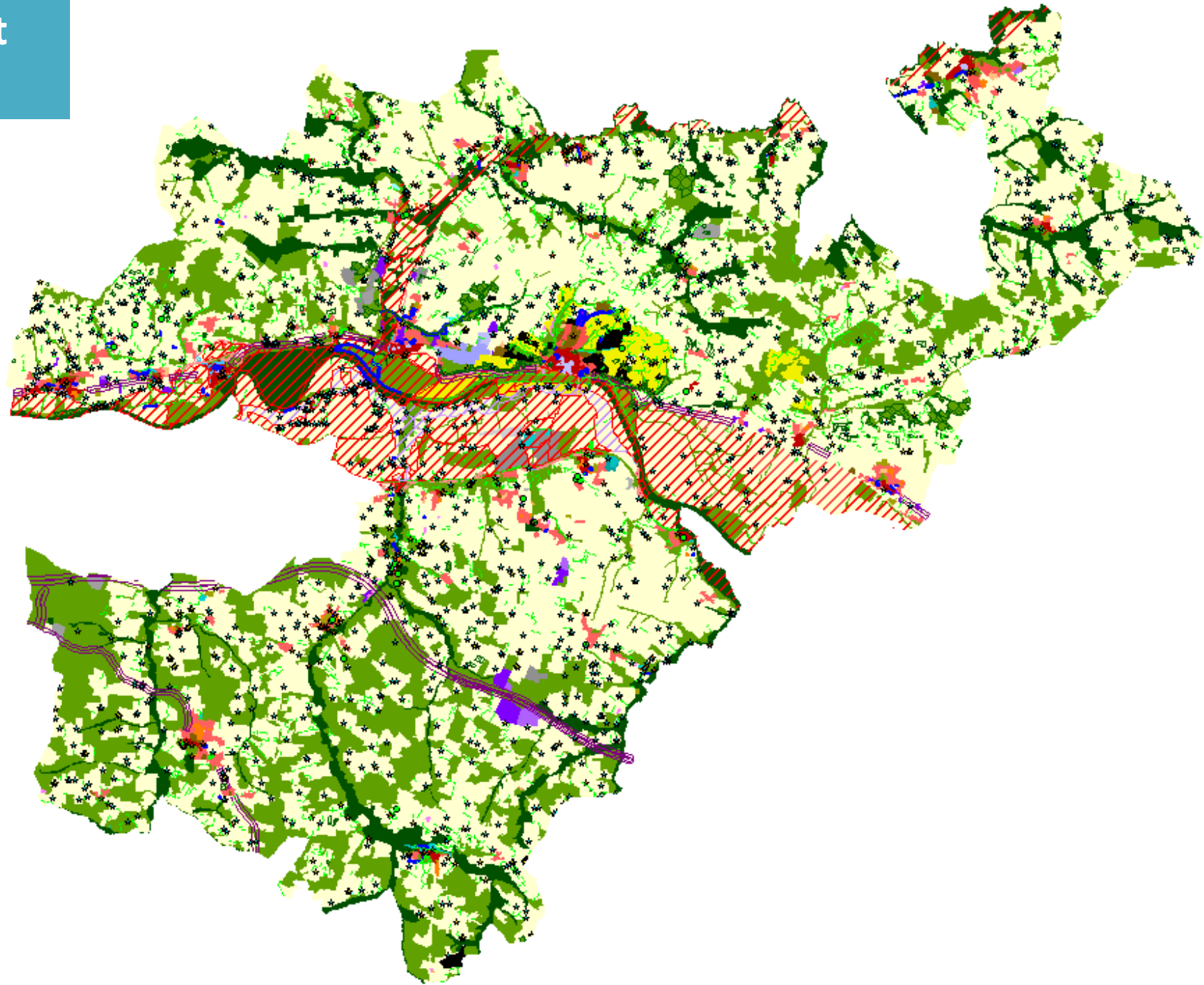
**La liste figurant au PLUi a été établi en recensant les bâtiments mixtes et en intégrant les bâtiments purement agricoles qui ont fait l'objet :**

- d'une demande au registre de concertation
- d'une demande par les agriculteurs qui ont été sollicités par un courrier.

Des critères de sélection ont ensuite été appliqués comme la présence des réseaux, la qualité architecturale, l'état général du bâtiments, la proximité d'une ICPE, la localisation en zone PPRI,...



# Synthèse du projet de zonage du PLUI





OAP thématique

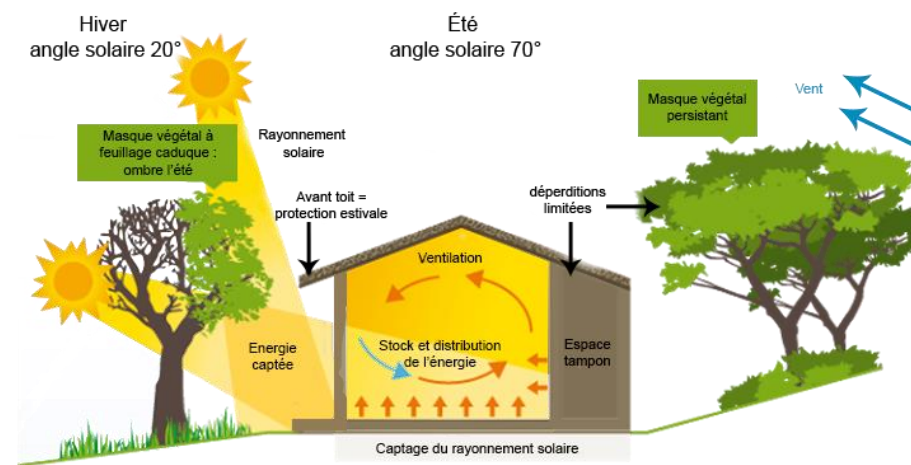
- **Un « guide de bonnes pratiques » en matière de conception bioclimatique des projets et de performances énergétiques**

## Le contexte général et local

- Rappel des objectifs de la transition énergétique
- Principales notions en termes de réglementation
- Rappel du rôle du SIPHEM

## Un « guide de bonnes pratiques »

- Bien penser son projet avant de construire
- Prendre en compte l'isolation dans l'amélioration des performances énergétiques
- Produire sa propre énergie



Principes d'une conception bioclimatique

- **Les secteurs potentiels d'implantation de projets photovoltaïques**

La cartographie prendra en compte :

- Les secteurs naturels protégés : Natura 2000, ZNIEFF, espace naturel sensible (ENS) et protection Biotope (correspondant aux zones NP du PLUi)
- La Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques),
- Les Aires délimitées d'Appellation d'Origine contrôlées (AOC vigne)
- Les terres irriguées (installations collectives ou privées) dans la limite des sources cartographiques disponibles.

- OAP énergie - Les secteurs potentiels d'implantation de projets photovoltaïques

