



Communauté de Communes  
du Réolais en Sud Gironde

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)



## 1. RAPPORT DE PRESENTATION

### Tome II : Justifications des choix et évaluation environnementale

PLUi arrêté en conseil communautaire le 3 juin 2021

PLUi approuvé en conseil communautaire le

**Septembre 2022**



**Chapitre I Justification des choix 6**

**I.1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) 7**

I.1.1.	Méthodologie de l'élaboration du PADD	7
I.1.2.	Les milieux naturels et la biodiversité – la ressource en eau	9
I.1.2.1.	Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD	9
I.1.2.2.	Justification des choix établis dans le cadre du PADD	10
I.1.3.	Les qualités paysagères et patrimoniales	12
I.1.3.1.	Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD	12
I.1.3.2.	Justification des choix établis dans le cadre du PADD	13
I.1.4.	L'attractivité résidentielle du territoire	14
I.1.4.1.	Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD	14
I.1.4.2.	Justification des choix établis dans le cadre du PADD	15
I.1.5.	Le développement urbain	16
I.1.5.1.	Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD	16
I.1.5.2.	Justification des choix établis dans le cadre du PADD	17
I.1.6.	Le développement économique	18
I.1.6.1.	Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD	18
I.1.6.2.	Justification des choix établis dans le cadre du PADD	19
I.1.7.	Les transports et la mobilité	20
I.1.7.1.	Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD	20

**I.2. Bilan de la consommation des espaces et analyse des capacités de densification 21**

I.2.1.	Rappel du bilan de la consommation d'espaces depuis 10 ans	21
I.2.1.1.	Consommation foncière pour l'habitat	21
I.2.1.2.	Les autres segments de la consommation foncière	21
I.2.1.3.	Bilan de la consommation foncière	22
I.2.2.	Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis	22
I.2.2.1.	Le document cadre du SCOT	22
I.2.2.2.	L'approche des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis dans le cadre du PLUI	25

I.2.2.1.	Foncier économique	29
----------	--------------------	----

**I.3. Justifications au regard du PADD des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables 31**

I.3.1.	Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme)	31
I.3.1.1.	Les documents graphiques et les différents types de zones	31
I.3.1.2.	Le règlement écrit	32
I.3.1.3.	Les différents types de zones	34
I.3.2.	Méthodologie de l'élaboration du zonage et du règlement	35
→	Le zonage constitue la déclinaison réglementaire du PADD	35
I.3.2.1.	La trame générale des espaces agricoles et naturels	35
I.3.2.2.	La définition des enveloppes urbaines	38
I.3.2.3.	La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLUI	39
I.3.3.	Délimitation des zones urbaines et à urbaniser – Justification des dispositions réglementaires	44
I.3.3.1.	Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, commerces et services	44
I.3.3.2.	Les zones urbaines à vocation d'équipements	57
I.3.3.3.	Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'activités à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales	58
I.3.4.	Synthèse par commune des choix pour la délimitation des zones urbaines et à urbaniser	65
Aillas		65
Auros		66
Bagas		67
Barie		67
Bassanne		67
Berthez		68
Blaignac		68
Bourdelles		69
Brannens		69
Brouqueyran		70
Camiran		70
Casseuil		71
Caudrot		72
Les Esseintes		73
Floudès		73
Fontet		74
Fossès-et-Baleyssac		74
Gironde-sur-Dropt		75
Hure		76
La Réole		77
Lamothe-Landerron		79
Loubens		80

Loupiac de la Réole	80
Mongauzy	81
Monségur	82
Montagoudin	83
Morizès	83
Noaillac	84
Ponducat	84
Puybarban	85
Roquebrune	85
Saint-Exupéry	86
Sainte-Foy-la-longue	86
Saint-Hilaire-de-la-Noaille	87
Saint-Laurent du Plan	87
Saint-Martin de Sescas	88
Saint-Michel de Lapujade	88
St-Pierre d'Aurillac	89
Saint-Sève	90
Saint-Vivien de Monségur	90
Savignac	91
<b>I.3.5. Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles –</b>	
<b>Justification des dispositions réglementaires</b>	<b>92</b>
I.3.5.1. Préserver le potentiel agricole : zone A	92
I.3.5.2. Protéger les espaces naturels sensibles : zone NP	100
I.3.5.3. Préserver les espaces naturels : zones N et secteurs de zone N	101
La Réole	109
I.3.5.1. Les zones NT et secteurs de zone NT à vocation de loisirs et tourisme	116
<b>I.3.6. Motif de la délimitation des prescriptions graphiques se</b>	
<b>superposant au zonage</b>	<b>122</b>
I.3.6.1. Les emplacements réservés	122
I.3.6.2. Le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination	123
I.3.6.3. Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier	126
I.3.6.4. Les Espaces Boisés Classés (EBC)	129
I.3.6.5. Les éléments de paysage pour le maintien des continuités écologiques	130
I.3.6.6. Les secteurs de préservation commerciale	132
I.3.6.7. Les servitudes d'attente de projet	135
I.3.6.8. Bandes de recul aux abords des voies à grande circulation	136
<b>I.4. Justifications des choix retenus pour établir les orientations</b>	
<b>d'aménagement et de programmation et cohérence avec le PADD</b>	<b>138</b>
I.4.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
sectorielles	138
I.4.1.1. L'élaboration des OAP	139
I.4.1.2. Le contenu des OAP	139

I.4.1.3. La cohérence avec le PADD	142
I.4.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
thématiques	143
I.4.2.1. Réflexions préalables sur les OAP thématiques	143
I.4.2.2. OAP thématique « Energie »	145
<b>I.5. Bilan de la délimitation des zones du PLUI</b>	<b>147</b>
I.5.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme	147
I.5.1.1. Bilan général des zones	147
I.5.1.2. Les zones du PLUI à vocation d'habitat, économique et d'équipements	149
I.5.1.3. Les zones du PLUI à vocation naturelles et agricoles	150
I.5.2. Les capacités en logements des zones ouvertes à l'urbanisation dans	
le cadre du projet de PLUI	153
I.5.2.1. Rappel des objectifs de production de logements du SCOT	153
I.5.2.2. La déclinaison des objectifs du SCOT affinée au PLUI à l'échelle de la	
communauté de communes	154
I.5.2.3. Le potentiel logement des différentes zones	156
I.5.3. Bilan des capacités des zones à vocation d'habitat – Les cohérences	157
I.5.3.1. Les cohérences au regard des besoins.	157
I.5.3.2. Les cohérences au regard des potentialités des communes	158
I.5.4. Les capacités des zones à vocation économique	161
I.5.4.1. Une optimisation des zones existantes	161
I.5.4.2. Le développement des zones d'activités	162
I.5.4.3. Les activités isolées	163
I.5.5. La capacité des zones à vocation d'équipements	163
I.5.6. L'analyse de la consommation foncière du PLUI au regard des	
objectifs	164
I.5.6.1. Au titre de l'habitat	164
I.5.6.2. Au titre des activités et équipements	165
I.5.7. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces	
bâties ainsi que la limitation de consommation foncière	166
I.5.7.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou	
forestiers	166
I.5.7.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis	167

## Chapitre II Articulation avec les documents de rang supérieur \_ 169

### II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés \_ 170

### II.2. La compatibilité du PLUi avec les documents de rang supérieur \_ 170

II.2.1. Les documents traités au titre de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme	170
II.2.1.1. La compatibilité avec le SCOT du Sud Gironde	171
II.2.1.2. Le programme local de l'habitat	178
II.2.2. La prise en compte des documents au titre de l'article L.131-5	178
II.2.2.1. La liste des documents traités	178
II.2.2.2. Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) adossé au SCOT	178

## Chapitre III Les incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement \_ 180

### III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER – REDUIRE – COMPENSER (ERC) » et mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi \_ 181

### III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie \_ 182

III.2.1. Les incidences du PLUi	182
III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire	182
III.2.1.2. La qualité des bâtiments	182
III.2.2. Les réponses du PLUi	183
III.2.2.1. La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles	183
III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie	185

### III.3. Sur les ressources en eau souterraine \_ 187

III.3.1. Les incidences du PLUi	187
III.3.2. Les réponses du PLUi	188

### III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques \_ 189

III.4.1. Les incidences du PLUi	189
III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques	189
III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales	190
III.4.2. Les réponses du PLUi	192

### III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers \_ 193

III.5.1. Les incidences du PLUi	193
III.5.2. Les réponses du PLUi	194
III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers	194
III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers	195

### III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité \_ 199

III.6.1. Les incidences du PLUi	199
III.6.1.1. Sur l'ensemble des sites Natura 2000 ZSC FR7200700 « LA GARONNE », FR7200694 « Réseau hydrographique de la Bassanne », FR7200802 « Réseau hydrographique du Beuve », FR7200692 « Réseau hydrographique du Dropt » et « Réseau hydrographique du Lisos »	199
III.6.1.2. Sur la biodiversité ordinaire (réservoirs et corridors biologiques)	206
III.6.2. Les réponses du PLUi	208

### III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques \_ 210

III.7.1. Le Bruit	210
III.7.1.1. Les incidences du PLUi	210
III.7.1.2. Les réponses du PLUi	211
III.7.2. Les risques naturels et technologiques	212
III.7.2.1. Les incidences du PLUi	212
III.7.2.2. Les réponses du PLUi	213

### III.8. Sur le paysage et le patrimoine \_ 213

III.8.1. Les incidences du PLUi	213
III.8.2. Les réponses du PLUi	214

### III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation \_ 215

III.9.1. Synthèse des mesures d'évitement et de réduction mise en œuvre lors de l'élaboration du règlement graphique du PLUi	215
III.9.1.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences potentielles du projet sur les zones humides	215
III.9.1.2. Mesures spécifiques en lien avec les incidences potentielles du projet sur les continuités écologiques et les habitats d'intérêt écologique	223
III.9.1.3. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels	225
III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation et définition des enjeux	227

## Chapitre IV Indicateurs de suivi \_ 231

## Chapitre I Justification des choix

## I.1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Les choix retenus pour établir le P.A.D.D. ont été guidés par le respect des objectifs du développement durable, qui visent à concilier :

- 1° L'équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé ; utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et protection des sites, des milieux et paysages naturels ; sauvegarde des ensembles urbains et protection, conservation et restauration du patrimoine culturel ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

7

### I.1.1. Méthodologie de l'élaboration du PADD

La construction des orientations du PADD s'est faite dans le cadre des ateliers de travail participatif avec les élus.

**Cinq ateliers ont été organisés avec les élus :**

- Atelier environnement, trame verte et bleue : 23 Avril 2018
- Atelier économie et mobilités : 2 Mai 2018
- Atelier Paysage, patrimoine, développement urbain : 14 Mai 2018
- Atelier Energie – Climat (avec le SIPHEM) : 28 Mai 2018
- Atelier Démographie, habitat, équipements et services (avec le bureau d'étude chargé du PLH) : 11 Juin 2018

**Ainsi que des réunions de secteurs** pour une meilleure couverture géographique (2 réunions à Loupiac-de-la-Réole et Monségur - Septembre 2018).

Outre les réunions publiques de présentation et d'échange,  
La collectivité a mis en œuvre une **méthode innovante au service de la définition du projet tournée vers les habitants, la méthode SPIRAL**

**Spiral en Réolais, une démarche tournée vers les habitants...**

**2 phases d'investigation, 13 rencontres**

**1<sup>ère</sup> étape en 2017**

9 publics distincts :

- Associations caritatives
- Retraités
- Association passerelle
- Ascoart
- Jardin partagé La Réole
- Lycéens et collégiens
- Professeurs du lycée
- Elus et personnel CdC

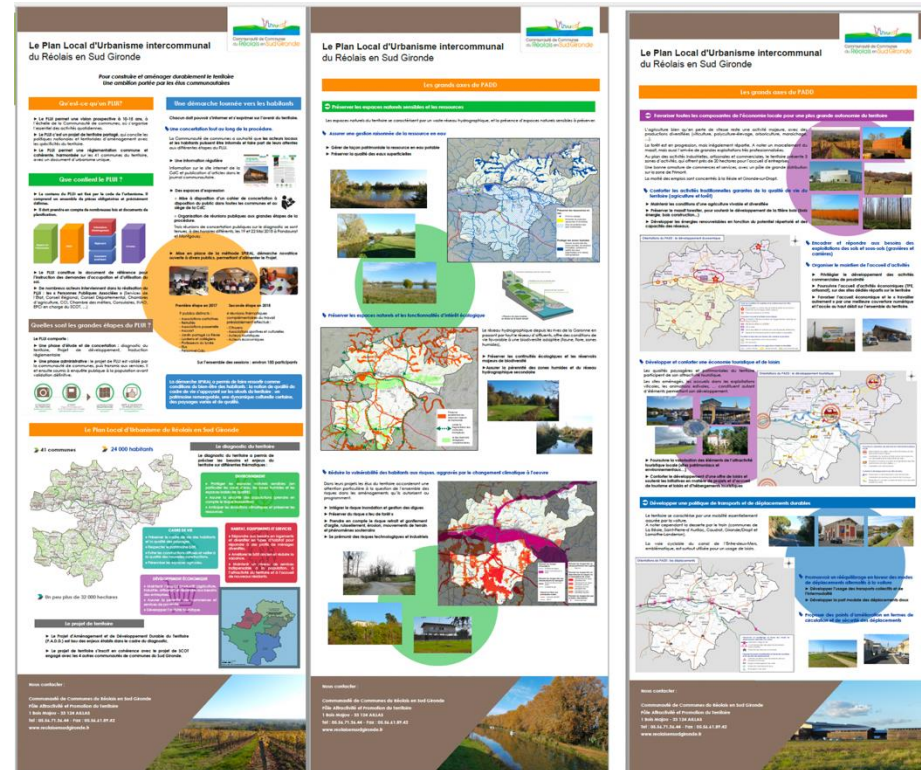


**Seconde étape 2018**

- 4 réunions thématiques complémentaires du travail préalablement effectué :
- Citoyens
  - Associations sportives et culturelles
  - Acteurs touristiques
  - Acteurs économiques

Très nombreux et acteurs de demain, le public lycéen/collégien a fait l'objet d'une analyse spécifique, afin de conserver une pertinence dans la lecture des résultats.

**Des panneaux d'information** ont par ailleurs été produits au service d'une information permanente



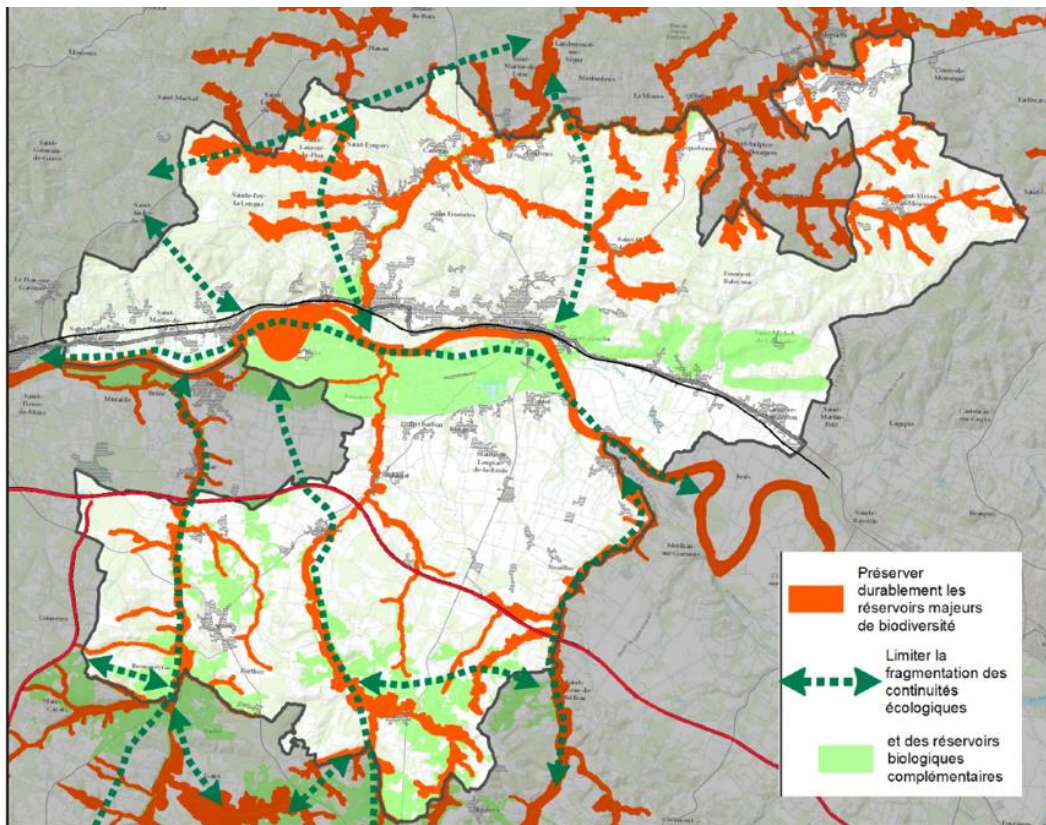
## I.1.2. Les milieux naturels et la biodiversité – la ressource en eau

### I.1.2.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p><b>Diagnostic</b></p> <p>Un important réseau hydrographique, qui offre des conditions de vie favorable à une biodiversité adaptée (faune, flore, zones humides). De nombreuses composantes naturelles et une diversité d'espèces animales et végétales remarquables participant au fonctionnement écologique globale du territoire. De nombreux corridors existants à des liaisons naturelles et des surfaces de milieux naturels importants.</p> <p>Une ressource en eau potable de grande qualité, mais trop sollicitée (prélèvements importants) et avec un risque de dégradation en nappe de surface.</p> <p>Des secteurs inondables ou à risque d'inondabilité. Des PPRI (Dropt, Garonne, Garonne amont)</p> <p><b>Enjeux identifiés</b></p> <p>La préservation des réservoirs de biodiversité identifiés (notamment zones humides aux abords des cours d'eau).</p> <p>L'aménagement, la gestion et la mise en valeur de sites remarquables (Garonne, Dropt, ...) permettant d'éviter une banalisation des habitats et le maintien des espèces remarquables.</p> <p>L'organisation du développement urbain compatible avec les réseaux d'assainissement collectif.</p> <p>L'inscription du territoire dans la réduction de consommation d'eau potable et le développement de pratiques vertueuses.</p> <p>La prise en compte des risques naturels et technologiques, en particulier le risque inondation.</p>	<p style="text-align: center;"><b>AXE I</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérer de façon patrimoniale la ressource en eau potable</li> <li>• Préserver la qualité des eaux superficielles</li> </ul> </li>   <li><b>2. Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologique</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les continuités écologiques et les réservoirs majeurs de biodiversité</li> <li>• Assurer la pérennité des zones humides et du réseau</li> </ul> </li>   <li><b>3. Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques, aggravés par le changement climatique à l'œuvre</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer le risque inondation et gestion des digues</li> <li>• Préserver du risque « feu de forêt »</li> <li>• Prendre en compte le risque retrait et gonflement d'argile, ruissellement, érosion, mouvements de terrain et phénomènes souterrains</li> <li>• Se prémunir des risques technologiques et industriels</li> </ul> </li> </ol>

### I.1.2.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

#### ORIENTATIONS DU PADD



#### LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

**Le territoire s'inscrit dans la préservation des composantes du réseau écologique régional.** Il est caractérisé par la présence de plusieurs réservoirs de biodiversité, comme la vallée de la Garonne et ses affluents, considérés comme des réservoirs majeurs pour le Sud Gironde. Il convient d'ajouter des réservoirs de biodiversité complémentaires tels que les boisements de feuillus et mixtes du sud du territoire, les milieux agricoles de la plaine de la Garonne et les derniers coteaux calcicoles de la rive droite (entre Lamothe-Landerron et Gironde sur Dropt).

#### LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

L'axe considéré a pour ambition de **concilier les choix de développement et les objectifs d'une meilleure performance environnementale.**

Le développement porté par le PLUi vise à **maintenir une quantité d'eau suffisante pour l'ensemble des usages du territoire** (résidentiels, industriels, agricoles, etc.) et à prendre en compte les impacts sur la gestion globale de la ressource en eau.

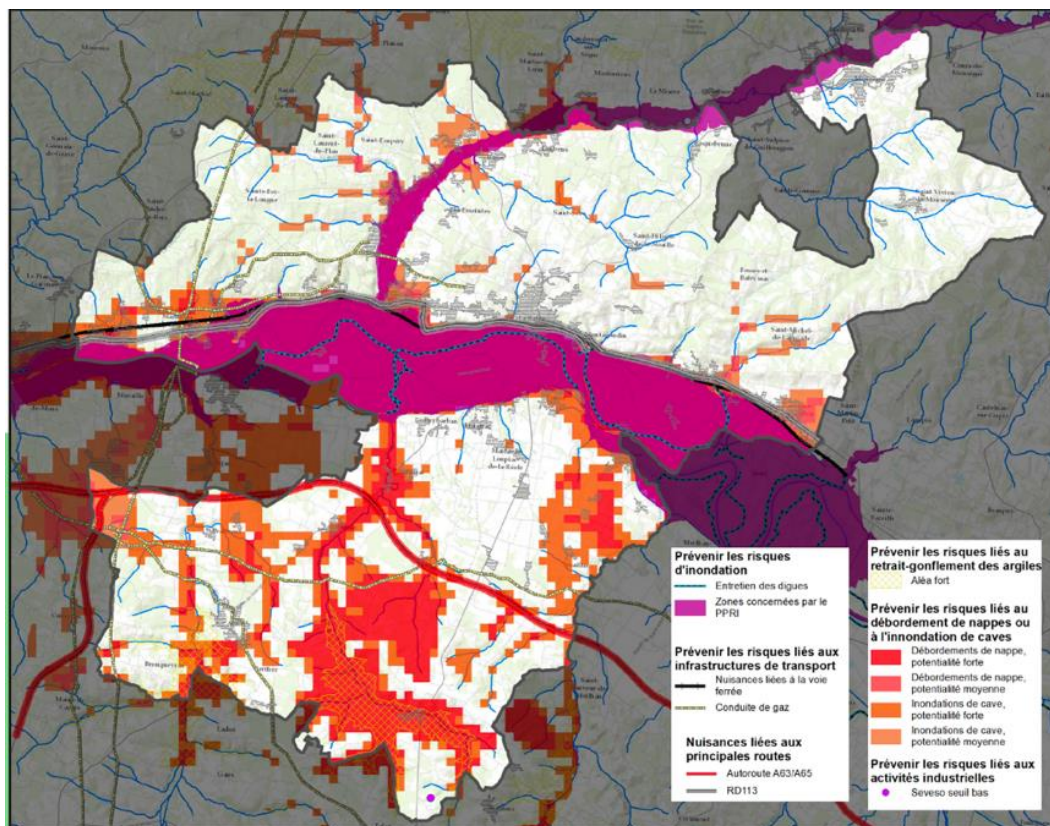
Les choix du PLUi visent à projeter un **développement urbain compatible avec la ressource en eau potable** et à optimiser l'utilisation des équipements existants (adduction en eau potable, eaux usées, eaux pluviales) et visent également à permettre la diversification des techniques de traitement des eaux usées.

Les espaces naturels du territoire forment une charpente écologique structurante.

Le PADD fixe de **préserver les continuités écologiques et les réservoirs majeurs de biodiversité.** Dans le cadre du PLUi seront ainsi prises en compte les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur leur territoire :

Par ailleurs, compte tenu de leur importance, le principe qui guidera le choix de la délimitation des zones de développement urbain sera au maximum **l'évitement des zones humides et le respect du réseau hydrographique** (préservation des berges).

## ORIENTATIONS DU PADD



## LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

L'intégration des risques et des nuisances dans les choix de développement traduit la volonté d'une prise en compte des éléments connus afin de ne pas aggraver les situations.

Concernant le **risque inondation**, outre les secteurs PPRI, une attention sera accordée aux espaces de mobilités des cours d'eau et aux zones d'expansion de crues.

Sur les secteurs non urbanisés concernés par l'aléa remontées de nappes (nappe affleurante), les espaces agricoles et naturels devront conserver leur vocation et faire l'objet d'un classement adapté. Sur les secteurs urbanisés, des dispositions constructives seront réfléchies afin de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens.

Le PLUi prendra également en compte le **risque « feu de forêt »** chaque fois que l'urbanisation se développera au contact de la forêt ; au même titre que divers autres risques liés au ruissellement, à l'érosion, aux mouvements de terrain et phénomènes souterrains.

Enfin les risques technologiques et industriels sont liés à la route (transports de matières dangereuses), mais également et surtout à la présence de **canalisations de gaz naturel haute pression**, qui concerne 14 communes.

Dans le cadre du PLUi, le développement des logements dans les zones de danger sera encadré pour **ne pas accroître la population exposée**.

## I.1.3. Les qualités paysagères et patrimoniales

### I.1.3.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

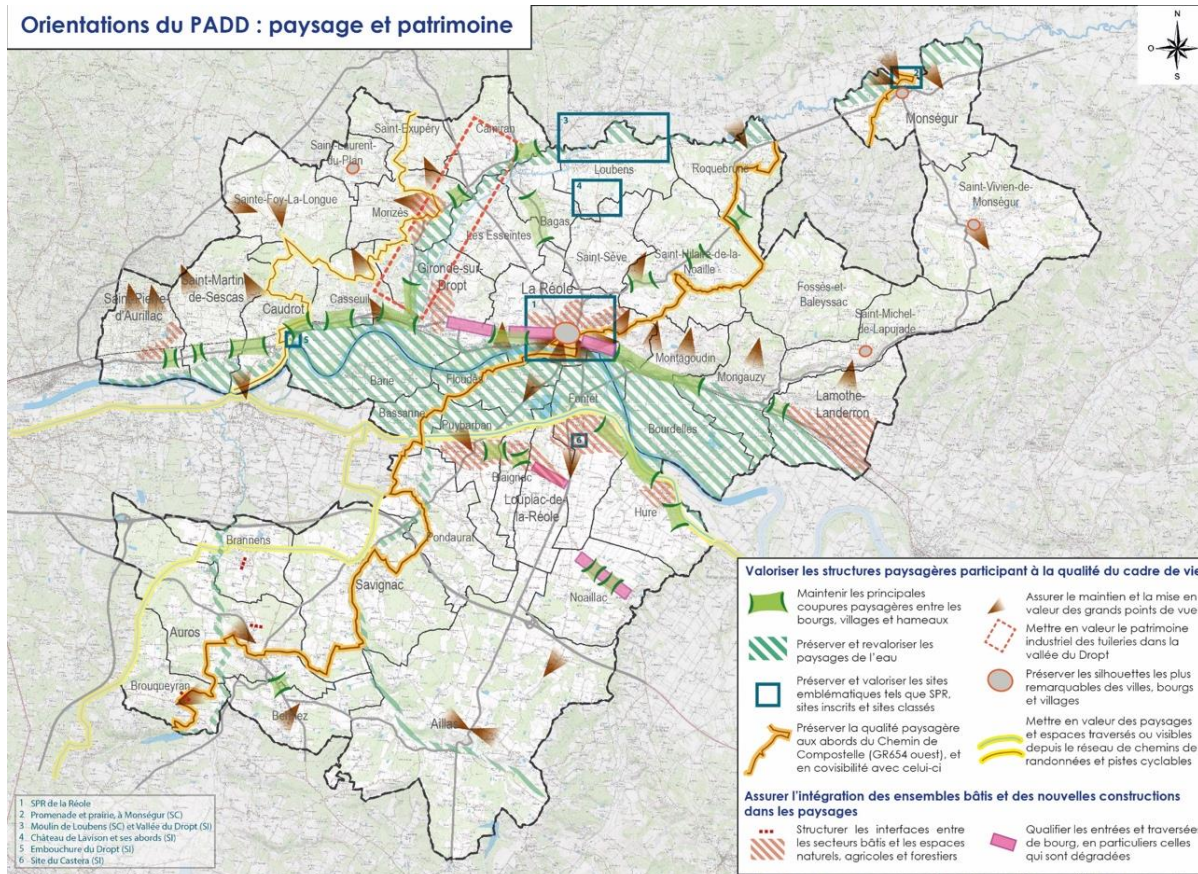
Paysage et patrimoine -DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p><b>Diagnostic</b></p> <p>Des paysages aux ambiances variées (boisements, vignoble, plaine inondable), contrastées (fond de vallée, vallons, terrasses et coteaux), source de diversité et richesse paysagère.</p> <p>Un grand nombre de points de vue, depuis les coteaux de la vallée de la Garonne ou les secteurs de collines.</p> <p>Une agriculture qui tient une part importante dans la constitution des paysages et confère au territoire une identité rurale marquée.</p> <p>Un paysage et un patrimoine marqués par la présence de l'eau, depuis les rives de la Garonne à la vallée du Dropt.</p> <p>Un patrimoine bâti ancien et représentatif de l'identité rurale du territoire, à mettre en valeur.</p> <p>Un développement urbain qui tend à banaliser les paysages de la CdC.</p> <p><b>Enjeux identifiés</b></p> <p>La préservation de la diversité paysagère et des paysages emblématiques, notamment ceux de la vallée de la Garonne.</p> <p>La valorisation du patrimoine paysager/architectural.</p> <p>Un développement urbain respectueux dans le contexte paysager et dans une logique urbaine cohérente.</p>	<p style="text-align: center;"><b>AXE II</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Structurer le projet d'aménagement et de développement en confortant l'armature paysagère du territoire</b></p>	<p><b>1- Valoriser les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver la diversité des paysages naturels, agricoles et forestiers</li> <li>• Maintenir des coupures paysagères entre les bourgs, villages et hameaux</li> <li>• Assurer le maintien et la mise en valeur des grands points de vue</li> <li>• Préserver et revaloriser les paysages de l'eau</li> <li>• Protéger et valoriser les paysages et sites emblématiques et remarquables</li> <li>• Favoriser la découverte des paysages par le développement du réseau de circulations douces</li> </ul> <p><b>2- Assurer l'intégration des ensembles bâtis et des nouvelles constructions dans les paysages</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers et nouvelles constructions dans leur contexte territorial</li> <li>• Prendre en compte les questions de co-visibilité</li> <li>• Qualifier les entrées et traversées de bourg</li> <li>• Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis</li> </ul>

### I.1.3.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

#### ORIENTATIONS DU PADD

Cet axe a pour ambition de **concilier les objectifs de développement et les objectifs de préservation des structures paysagères du territoire et de qualité du cadre de vie.**

#### Orientations du PADD : paysage et patrimoine



#### LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

S'appuyer sur les caractéristiques et structures paysagères du territoire permet de fonder le projet d'aménagement et de développement sur des valeurs identitaires communes et partagées.

Le PLUI s'attachera ainsi à préserver la **diversité des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Une attention sera portée aux interfaces bâti/agriculture, en prévoyant au besoin des zones tampons.

Les structures paysagères liées à l'arbre seront préservées.

Le maintien de coupures paysagères et la préservation de cônes de vues seront pris en compte dans les choix de développement.

La banalisation des paysages liée à une faible **intégration bâtie des constructions récentes** constitue un enjeu particulier qui a été souligné.

Le PADD précise les réponses à mettre en œuvre dans le cadre du PLUI :

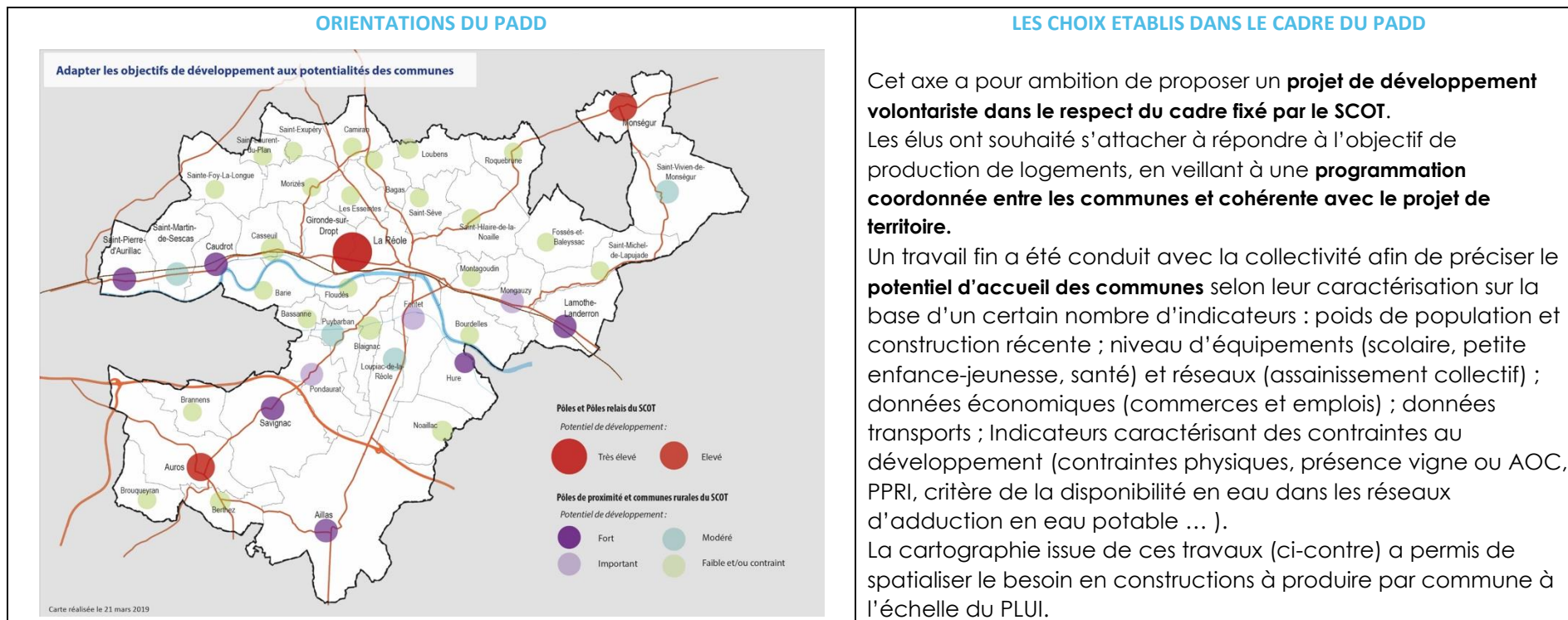
- Maîtriser la qualité des constructions neuves tant en termes d'implantation, que de volumétrie ou d'aspect architectural.
- Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis
- Préserver la trame d'éléments architecturaux et végétaux existants qui forme une identité rurale ...

## I.1.4. L'attractivité résidentielle du territoire

### I.1.4.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Attractivité résidentielle -DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p><b>Diagnostic</b></p> <p>Un territoire qui reste dans une dynamique de croissance ;            Une certaine attractivité résidentielle liée au prix du foncier et des logements, mais aussi aux qualités du cadre de vie ;</p> <p>Une dominante de familles et d'actifs parmi les nouveaux arrivants mais un taux important de chômeurs et une part limitée de CSP supérieures ;</p> <p>Une faible diversité de l'offre de logements en termes de typologie et une offre HLM limitée ;            Une problématique de vacance de logements dans le parc ancien qui tend à s'accroître ;</p> <p>Des politiques publiques en cours sur le territoire pour l'amélioration du parc ancien (SIPHEM) et plus récemment pour la requalification du bourg centre du principal pôle urbain : La Réole (« La Réole 2020 »).</p> <p><b>Enjeux identifiés</b></p> <p>Une programmation de logements coordonnée entre les communes et cohérente avec le projet de territoire.</p> <p>Des projets habitat attractifs pour des ménages avec des profils plus diversifiés.</p> <p>Des politiques et actions menées sur le parc vacant, en faveur de la requalification du bâti ancien dont l'énergie.</p>	<p style="text-align: center;"><b>AXE III</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Conforter l'attractivité résidentielle du territoire</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Traduire un projet de développement volontariste</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer les orientations du SCOT</li> <li>• Adapter les objectifs aux potentialités des communes</li> </ul> </li> <li><b>2. Mobiliser et valoriser le bâti existant</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maîtriser la vacance</li> <li>• Poursuivre l'amélioration du parc de logements, levier majeur de la transition énergétique du territoire</li> </ul> </li> <li><b>3. Répondre à la diversité des besoins en logements</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diversifier les produits logements</li> <li>• Programmer des opérations de logements sociaux</li> <li>• Répondre aux besoins spécifiques</li> </ul> </li> <li><b>4. Viser la performance énergétique et environnementale du bâti</b></li> </ol>

## I.1.4.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD



Outre l'aspect quantitatif de production de logements, les élus ont pour ambition de répondre à la **diversité des besoins en logements, pour partie en mobilisant et valorisant le bâti existant**.

Il est ainsi fixé un potentiel de logements à remettre sur le marché, qui concerne en particulier les communes de La Réole, Gironde-sur-Dropt et Monségur.

De même, l'amélioration du parc de logements anciens est à renforcer.

La réalisation des objectifs en matière de réhabilitation et de résorption de la vacance trouvera réponse au travers des travaux conduits dans le cadre du PLH (identification d'un gisement cible logements vacants, base de données géo-localisées à la parcelle des gisements et des opportunités d'intervention sur le parc ancien, support à l'animation d'une OPAH - OPAH transition énergétique 2014-2019 sur le territoire, OPAH RU à La Réole pour la période 2016-2022).

En outre une réponse aux besoins en logements sociaux sera recherchée par le biais des outils disponibles dans le cadre du PLUI (en particulier à la Réole).

Enfin le PLUI intégrera en tant que de besoin les projets visant à répondre aux besoins spécifiques, en particulier en direction des Personnes âgées.

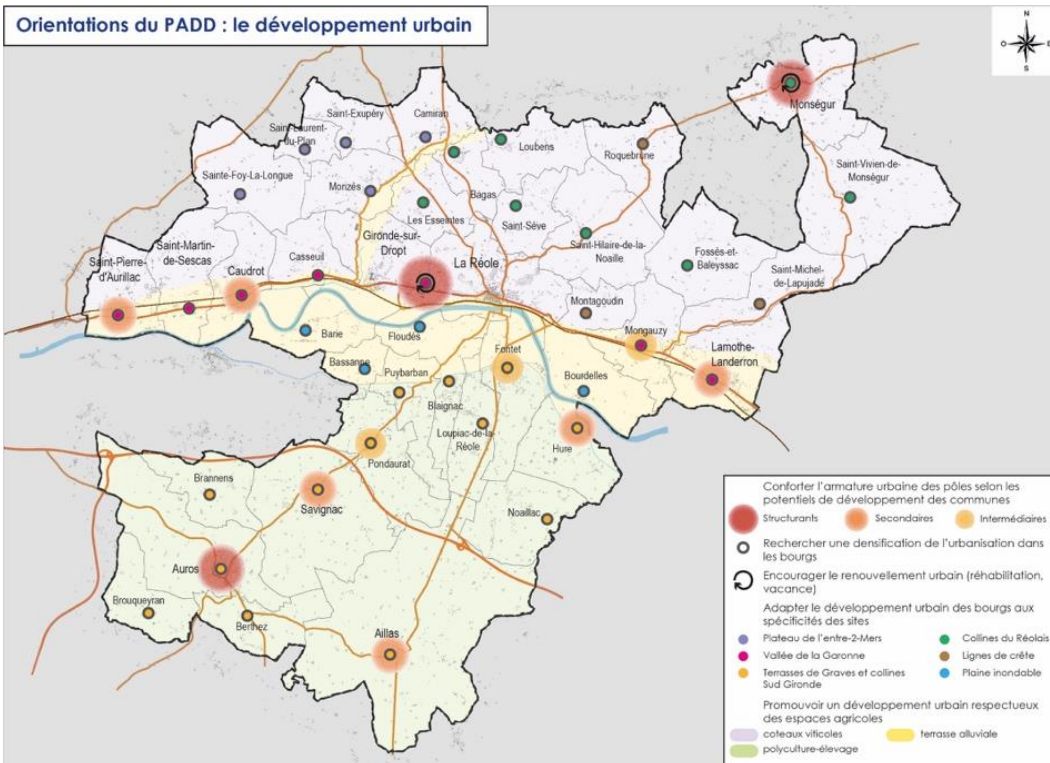
## I.1.5. Le développement urbain

### I.1.5.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Développement urbain -DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p><b>Diagnostic</b></p> <p>Quelques centralités fortes (La Réole, Auros et Monségur) et une grande diversité des bourgs qui animent un bassin de vie très « habité » La Réole et Monségur, pôles urbains, villes d’histoire de caractère</p> <p>Un habitat pavillonnaire banalisé parfois peu qualitatif (architecture, insertion, accompagnement végétal). Des développements linéaires en bord de voie qui génèrent des problèmes de sécurité</p> <p>Une diffusion de l’urbanisation au dépend de l’espace agricole Un potentiel de réhabilitation du bâti agricole</p> <p><b>Enjeux identifiés</b></p> <p>Privilégier pour la construction les cœurs de bourgs et hameaux (densification)</p> <p>Eviter les constructions diffuses et favoriser le développement d’un habitat raisonné. Limiter le développement linéaire en bord de voie et la consommation foncière</p> <p>Favoriser une bonne organisation des développements futurs : concevoir des orientations d’aménagement pour les zones constructibles ; et prioriser les surfaces dédiées à la construction</p> <p>Conserver la qualité du cadre de vie.</p>	<p style="text-align: center;"><b>AXE IV</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et sobre en énergie</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Conforter l’armature urbaine</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer les objectifs de production de logement confortant les pôles</li> <li>• Respecter les espaces agricoles</li> </ul> </li> <li><b>2. Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gérer la consommation par une répartition entre densification et extension de l’urbanisation</li> <li>• Diminuer la surface des parcelles</li> <li>• Prendre en compte le potentiel de réhabilitation du bâti agricole</li> </ul> </li> <li><b>3. Encadrer les modalités d’extension de l’urbanisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablir des priorités au regard de critères de choix</li> <li>• Adapter les réponses aux situations et configurations bâties</li> <li>• Favoriser une bonne organisation des développements futurs</li> </ul> </li> </ol>

## I.1.5.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

### ORIENTATIONS DU PADD



### LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Cet axe a pour ambition de **concilier développement urbain, préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, amélioration de la qualité du cadre de vie.**

Le projet de développement urbain vise à conserver un **équilibre de l'urbanisation** entre « ville » et « campagne », **entre pôle urbain et communes rurales.**

La traduction du projet de développement et son adaptation aux potentialités des communes conduit à conforter les pôles et les communes bénéficiant d'un potentiel important en termes de perspectives d'évolution, d'équipements et services, d'opportunités et de contraintes modérées.

### LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Afin de répondre au grignotage **des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et conformément aux orientations du SCOT, les élus du territoire ont retenu un objectif global de **diminution**, au regard de la consommation passée, **de 45% de la consommation de l'urbanisation à vocation résidentielle.**

Cela se traduira dans le PLUI par un objectif de localisation de la **construction nouvelle à 40% en « réinvestissement »**, c'est-à-dire au sein des enveloppes urbaines déjà existantes.

Cela passera en outre par une « intensification » urbaine, c'est-à-dire une moindre consommation de surface par parcelle bâtie (densité moyenne des constructions, estimée selon les typologies des communes - pôle, commune rurale - ...), entre 7 à 17 logements /ha).

De même, une priorité sera accordée **au renouvellement urbain avant l'ouverture de nouvelles zones à urbanisation.**

Dans l'hypothèse d'un développement urbain en dehors des bourgs, une attention particulière sera portée à la délimitation des zones au regard de critères urbains et environnementaux.

Il sera par ailleurs retenu dans le cadre du PLUI **de limiter l'urbanisation linéaire** afin de répondre à des objectifs de sécurité, de lutte contre la banalisation du paysage et la consommation des espaces.

Concernant les développements futurs, une bonne organisation sera recherchée et traduite dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## I.1.6. Le développement économique

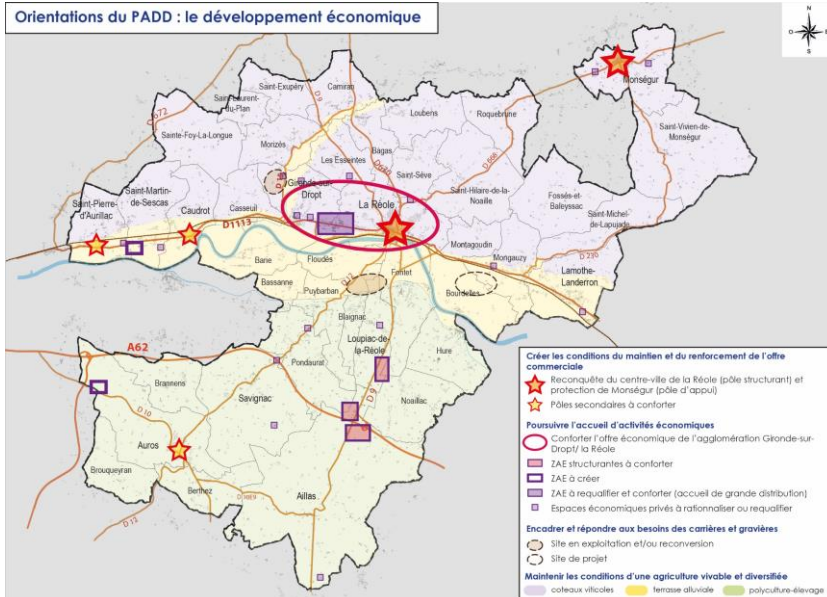
### I.1.6.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Attractivité résidentielle -DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD
<p><b>Principaux constats</b></p> <p>Une concentration des <math>\frac{3}{4}</math> des emplois dans 9 communes du territoire</p> <p>Un territoire à l'économie multiple (PME et TPE), avec une économie présentielle dominante</p> <p>Un tissu agricole dominée par la polyculture/élevage et la viticulture, mais aux productions diversifiées. Une filière forestière en croissance à structurer</p> <p>Un maillage de commerces et de services sur l'ensemble du territoire, mais une vacance commerciale conséquente dans les bourgs (la Réole).</p> <p>3 zones ZAE communautaires, qui offrent près de 20 hectares pour l'accueil d'entreprises ; des espaces d'accueil qualitatifs et situés à proximité de l'autoroute,</p> <p><b>Enjeux identifiés</b></p> <p>Le maintien d'un emploi productif (agriculture et industrie), et les moyens à y associer</p> <p>La pérennité du commerce de proximité et du commerce traditionnel dans les bourgs, dont la Réole,</p> <p>Le maintien, voire le développement des activités de commerces et services de la Réole et des pôles secondaires participant à l'armature de l'offre locale.</p> <p>L'accompagnement du développement de la grande distribution</p> <p>Le développement d'une économie touristique et de loisirs,</p> <p>La poursuite de l'accueil d'entreprises en ciblant le secteur logistique,</p>	<p style="text-align: center;"><b>AXE V</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Favoriser toutes les composantes de l'économie locale pour une plus grande autonomie du territoire</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Conforter les activités traditionnelles garantes de la qualité de vie du territoire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir les conditions d'une agriculture vivable et diversifiée</li> <li>• Préserver le massif forestier, pour soutenir le développement de la filière bois (bois énergie, bois construction...) dans le mix énergétique</li> <li>• Développer les énergies renouvelables en fonction du potentiel répertorié et des capacités des réseaux</li> </ul> </li> <li><b>2. Encadrer et répondre aux besoins des exploitations des sols et sous-sols</b></li> <li><b>3. Organiser le maintien de l'accueil d'activités</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier le développement des activités commerciales de proximité</li> <li>• Poursuivre l'accueil d'activités économiques (TPE, artisanat), sur des sites dédiés répartis sur le territoire</li> <li>• Favoriser l'accueil économique et le « travailler autrement » par une meilleure couverture numérique et l'accès au haut débit sur l'ensemble du territoire.</li> </ul> </li> <li><b>4. Développer et conforter une économie touristique et de loisirs</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la valorisation des éléments de l'attractivité touristique locale (sites patrimoniaux et environnementaux...)</li> <li>• Conforter le développement d'une offre de loisirs</li> <li>• Soutenir les initiatives en matière de projets et d'accueil de tourisme et loisirs et d'hébergements touristiques.</li> </ul> </li> </ol>

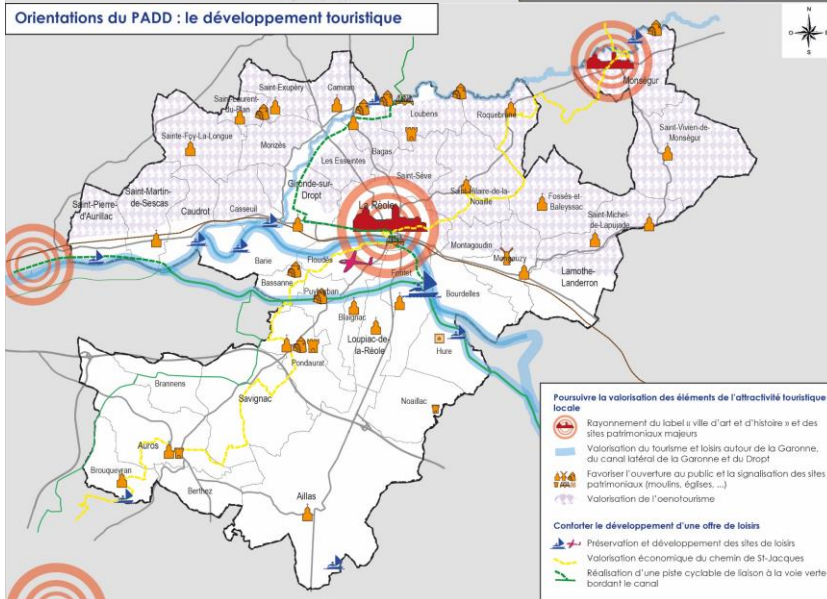
## I.1.6.2. Justification des choix établis dans le cadre du PADD

### ORIENTATIONS DU PADD

#### Orientations du PADD : le développement économique



#### Orientations du PADD : le développement touristique



### LES CHOIX ETABLIS DANS LE CADRE DU PADD

Cet axe affiche les ambitions des élus de la communauté de s'appuyer sur les synergies du territoire pour maintenir une dynamique économique, et garantir des conditions satisfaisantes pour assurer la pérennité des activités existantes et l'accueil de nouvelles initiatives et entreprises.

Il affirme l'importance particulière de **l'activité agricole** dans ses différentes composantes : coteaux viticoles, polyculture-élevage, production maraichère et arboricole.

La communauté retient ainsi d'assurer la protection des unités agricoles actives et des secteurs où un potentiel agricole reste important.

Il préconise des dispositifs pour favoriser les « circuits courts », une diversification vers l'agrotourisme.

**L'exploitation forestière** constitue également un potentiel pour l'avenir.

Le territoire et ses élus affirment leur volonté de voir la filière bois compter dans le développement local.

Le PADD fixe dans le cadre du PLUI d'assurer la protection, par un classement en zone dédiée du foncier forestier.

Il précise les conditions du maintien de l'activité économique

- **accueil d'activités économiques** (TPE, artisanat), sur des sites dédiés et identifiés

- développement des **activités commerciales** de proximité dans les bourgs (offre de grande distribution limitée aux pôles)

- Prise en compte du développement numérique.

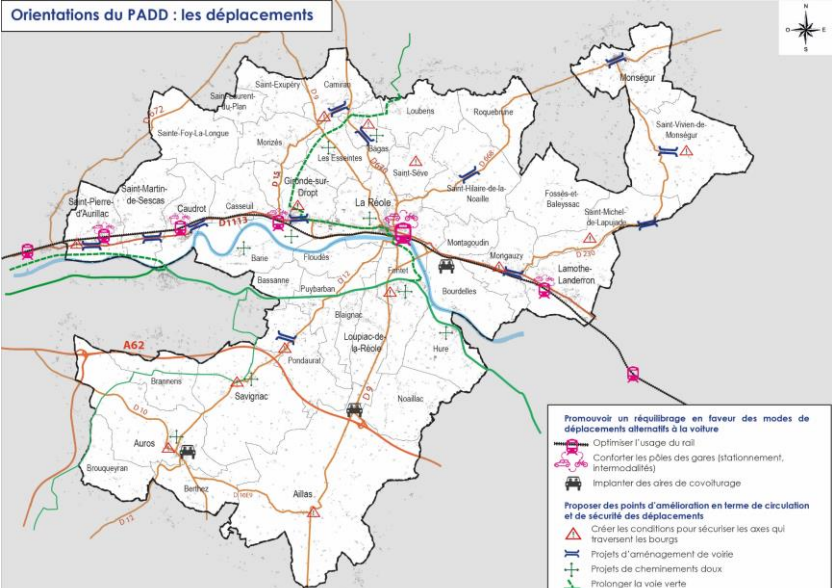
Activité traditionnelle du secteur avec la **fabrication de carreaux en terre cuite**,

plus récemment exploitation de gravières en vallée de la Garonne, l'exploitation du sous-sol est prise en compte (zonage adapté les besoins liés aux carrières, anticipation des besoins liés à la reconversion des zones exploitées

Enfin le PADD affirme la volonté des élus de développer la **filière tourisme/loisirs** à partir de ses différentes composantes que sont les éléments patrimoniaux (patrimoine bâti, environnemental, paysager...) d'une part, et les sites de loisirs ou d'hébergements d'autre part.

## I.1.7. Les transports et la mobilité

### I.1.7.1. Rappel des enjeux du diagnostic et corrélation avec les orientations du PADD

Transports - déplacements-DIAGNOSTIC ET ENJEUX IDENTIFIES	GRANDS AXES DU PADD	ORIENTATIONS DU PADD – Les choix établis
<p><b>Diagnostic</b></p> <p>Une bonne localisation entre le bassin économique de Langon, Marmande et de l'agglomération bordelaise et la présence d'axes routiers structurants majeurs. Une mobilité essentiellement assurée par la voiture,</p> <p>Outre la liaison routière, une desserte par rail de la Réole et la vallée de la Garonne. Des transports par bus peu développés</p> <p>Un axe cyclable important (canal de l'Entre-Deux-Mers), mais des axes de déplacements doux, qui restent orientés vers les loisirs plutôt que comme un mode alternatif à la voiture.</p> <p>Des réaménagements de centres bourgs, sécurisant les déplacements piétons</p> <p><b>Enjeux identifiés</b></p> <p>Défendre l'amélioration du transport par le rail et l'intermodalité            Développer le transport collectif inter communes et le transport à la demande            Optimiser l'usage de la voiture (développement du covoiturage).            Poursuivre les efforts en matière de sécurité des bourgs. Limiter dans les centres bourgs les espaces résiduels dédiés uniquement aux flux routiers et aux stationnements.            Eviter un développement bâti désordonné en bordure de voies, générateur d'insécurité (multiplicité des accès).</p>	<p><b>AXE VI</b></p> <p><b>Développer une politique des transports et des déplacements durables</b></p>	<p><b>1. Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture et de loisirs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité</li> <li>Développer la part modale des déplacements doux (sécurisation des cheminements piétons et cyclistes au niveau des bourgs, desserte sécurisée des équipements publics et collectifs).</li> </ul> <p><b>2. Proposer des points d'amélioration en termes de circulation et de sécurité des déplacements</b></p> <p>Conditions de circulation sur certains axes ou en traversée de bourgs, aménagements bourg, stationnements.</p>  <p><b>Legend:</b></p> <p><b>Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Optimiser l'usage du rail</li> <li>Conforter les pôles des gares (stationnement, intermodalités)</li> <li>Implanter des aires de covoiturage</li> </ul> <p><b>Proposer des points d'amélioration en terme de circulation et de sécurité des déplacements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Créer les conditions pour sécuriser les axes qui traversent les bourgs</li> <li>Projets d'aménagement de voirie</li> <li>Projets de cheminements doux</li> <li>Prolonger la voie verte</li> </ul>

## I.2. Bilan de la consommation des espaces et analyse des capacités de densification

### I.2.1. Rappel du bilan de la consommation d'espaces depuis 10 ans

#### I.2.1.1. Consommation foncière pour l'habitat

Comme notifié dans le cadre du diagnostic territorial, une évaluation de la consommation foncière a été établie dans le cadre des études relatives au SCOT sur l'ensemble du territoire du Sud-Gironde.

Selon l'approche établie dans le cadre du SCOT, la consommation foncière pour l'habitat, concernant la communauté de communes du Réolais en Sud Gironde, **est estimée, entre 2005 et 2014, à 195 ha.**

Dans le cadre du PLUI, il a été établi une actualisation de la consommation foncière **sur la période 2015-2020 (5 ans).**

Cette actualisation a été opérée à l'échelle de chacune des communes de l'ensemble du territoire du Réolais. :

- Sur la base d'une comparaison entre un cadastre 2014 et un cadastre 2020,
- Complété par une analyse des photos satellites 2020, permettant d'identifier les emprises bâties réelles.

Il apparaît que la construction durant la **période 2015-2020 représente 424 logements, pour une consommation foncière de 67 hectares.**

**Au bilan, au titre de l'habitat :**

**Consommation sur une période de 10 ans précédant l'élaboration PLUI :**  
**Période 2010-2020 = 109 ha (2010-2015) + 67 ha (2015-2020) = 176 ha, soit 17,6 ha / an.**

#### I.2.1.2. Les autres segments de la consommation foncière

Par ailleurs, selon les études établies dans le cadre du SCOT, la consommation d'espaces liée aux activités économiques et aux équipements sur la Communautés de Communes du Réolais en Sud Gironde, **est estimée, entre 2005 et 2014, à 48 ha.**

L'actualisation **sur la période 2015-2020**, indique une **consommation d'espaces liée aux activités économiques et aux équipements de 46,8 ha.**

**Au bilan, au titre des activités économiques et équipements :**

**Consommation sur une période de 10 ans précédant l'élaboration PLUI :**  
**Période 2010-2020 = 27 ha (2010-2015) + 47 ha (2015-2020) = 74 ha, soit 7,4 ha/an.**

### I.2.1.3. Bilan de la consommation foncière

La consommation foncière globale sur la Communautés de Communes du Réolais en Sud Gironde, est estimée à :  
**Période 2010-2020 : 176 ha + 74 ha = 250 ha.**

## I.2.2. Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

### I.2.2.1. Le document cadre du SCOT

Le PADD du SCOT Sud-Gironde rappelle en propos introductif les orientations pour le territoire :

Plusieurs orientations fortes ont ainsi été validées :

- 19500 habitants supplémentaires d'ici à 2035 ;
- 10750 logements à mettre sur le marché pour accompagner la croissance démographique ;
- Remettre sur le marché 629 logements aujourd'hui vacants,
- Diminuer de 45% la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation à vocation résidentielle ou économique par rapport aux dix dernières années ;
- Définir un volet programmatique des objectifs s'appuyant sur des typologies de communes et décliné par Communauté de Communes ;
- Inscrire la volonté de mis en œuvre d'une gouvernance agricole pour gérer les problématiques rurales du territoire sur le long terme.

**Le SCOT préconise ainsi une réduction de 45 % de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.**

### 1.2.2.1.1. La structuration du développement territorial

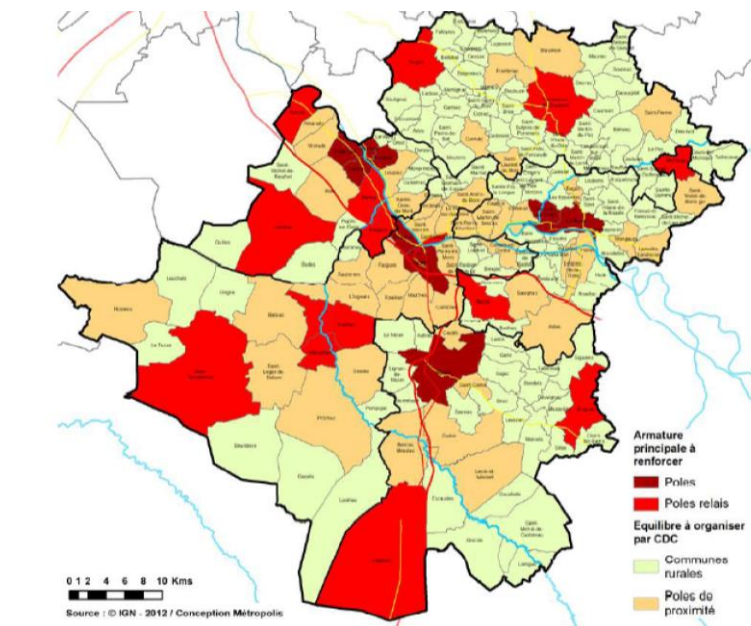
Le SCOT préconise une structuration du développement territorial qui doit s'appuyer sur la nécessité de conforter l'armature urbaine principale du territoire autour de 2 grandes typologies :

- Les pôles,
- Les pôles relais.

Le SCoT insiste sur la nécessité de trouver le juste équilibre dans la gestion des autres communes, réparties dans le cadre du SCOT en 2 grandes catégories :

- Des pôles de proximité,
- Des communes rurales.

L'accueil de nouvelles populations pour les années à venir, proposé dans le cadre des PLUI, devra prendre en compte cette armature territoriale.



### 1.2.2.1.2. Une maîtrise de la consommation d'espaces dans le temps

Le SCOT préconise d'assurer un suivi de la consommation d'espaces par un phasage de la consommation dans le temps. Il intègre une répartition de la consommation des espaces en deux phases de 6 et 12 ans.

Clause de revoyure	2026	2035
Objectif initial de consommation des espaces maximum	555 ha	
Clé de répartition proposée	40%	60%
Objectif corrigé de consommation des espaces maximum	222 ha	333 ha

### 1.2.2.1.3. Une répartition entre densification et extension de l'urbanisation

Le SCOT retient d'établir une répartition entre densification urbaine et extension urbaine : un seuil minimum de 40% du potentiel constructible d'un document d'urbanisme doit s'inscrire dans un **processus de « réinvestissement »** (dents creuses, logements vacants, processus de densification en zone urbaine, dont division parcellaire).

**Concernant un processus d'extension de l'urbanisation** sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers, il notifie une surface moyenne nette par logement à construire différente selon les typologies de commune, c'est-à-dire :

- Pôle : moyenne de 18 logements/ha
- Pôle relais : moyenne de 15 logements/ha
- Pôle de proximité : moyenne de 11 logements/ha
- Commune rurale : moyenne de 8,5 logements/ha

### 1.2.2.1.4. Une lutte territorialisée contre la vacance des logements

Enfin, le SCOT préconise une part de logements vacants à récupérer **à horizon du SCOT**, à savoir, pour la communauté de communes du Réolais en Sud Gironde, 140 logements.

Communauté de Communes	Logements nécessaires entre 2020 et 2035	PROGRAMME DE REINVESTISSEMENT MINIMUM (40%)			PROGRAMME D'EXTENSION MAXIMUM (60%)		
		Logements supplémentaires entre 2020 et 2035 à construire en réinvestissement	Logements vacants à récupérer	Potentiel total de logements à mettre sur le marché en réinvestissement	Logements supplémentaires entre 2020 et 2035 à construire en extension	Surface brute consommée en Ha entre 2020 et 2035 en extension	Surface moyenne nette par logement à venir en m <sup>2</sup>
CC du Réolais en Sud Gironde	2003	745	140	885	1118	108,0	805
Pôles	651	229	80	308	343	22,6	550
Pôles relais	282	104	23	126	156	12,6	675
Pôles de proximité	783	303	25	328	455	49,1	900
Communes rurales	287	110	12	122	165	23,7	1200

### 1.2.2.1.5. Le besoin foncier économique

---

Le SCOT préconise une organisation du développement économique qui s'appuie sur les ZAE à finir de commercialiser, sur les ZAE à requalifier et sur les projets économiques d'ores et déjà identifiés ou impulsés.

Il préconise pour la communauté de communes du Réolais en Sud-Gironde, un besoin en foncier économique de 50 ha concernant les extensions de ZAE et les nouveaux projets envisagés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

### 1.2.2.2. L'approche des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis dans le cadre du PLUI

L'approche des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis dans le cadre du PLUI a été établie selon la méthodologie précisée ci-après.

#### 1.2.2.2.1. La définition des enveloppes urbaines

---

La délimitation des espaces urbanisés a consisté en premier lieu à définir un cadre de référence pour l'analyse des enveloppes urbaines. La définition des espaces urbanisés et des enveloppes urbaines a été considérée au regard des caractéristiques urbaines du territoire.

**La méthodologie de définition des enveloppes urbaines est détaillée dans le chapitre 1.3.2 « Méthodologie de l'élaboration du zonage et du règlement ».** Elle précise les règles cartographiques qui ont permis de définir les enveloppes urbaines : le nombre de constructions, la distance entre les constructions pour former un regroupement ...

**Les enveloppes urbaines ont constitué la référence pour approcher les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.**

**Pour précision, l'approche a été itérative.**

- Les disponibilités foncières ont été approchées au sein des enveloppes urbaines et ont permis une première évaluation des capacités logements
- Au sein des enveloppes urbaines et compte tenu de ces premières approches, un premier zonage a pu être construit.
- Les besoins de mobilisation du foncier en extension a ainsi été affiné au fur et à mesure des travaux.

#### 1.2.2.2.2. L'analyse des disponibilités foncières et capacités de densification des espaces constructibles

---



## Les terrains mobilisables

Le potentiel d'urbanisation des « dents creuses » a fait l'objet d'un examen précis.

L'analyse a été réalisée à partir des photographies aériennes ; ainsi que par des observations de terrain ou indications de la part des communes pour les constructions les plus récentes.

Cet examen a permis de mettre en évidence les disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines et le potentiel de densification des espaces bâtis :

### Terrains retenus comme mobilisables pour construire :

- Parcelles libres de construction, susceptibles d'être bâties

- Parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une division

Concernant les parcelles bâties pouvant faire l'objet d'une division, à noter que le territoire, compte tenu de sa distance au regard de l'agglomération bordelaise, n'est pas concerné à ce jour par une problématique de divisions parcellaires, comme celle que l'on peut enregistrer sur les communes de la 1<sup>ère</sup> ou 2<sup>e</sup> couronne de l'agglomération bordelaise.

Les parcelles bâties les plus importantes ont néanmoins été en partie intégrées au potentiel de construction. Sans toutefois prendre en compte toutes les parcelles bâties qui pourraient faire l'objet d'une division.

26

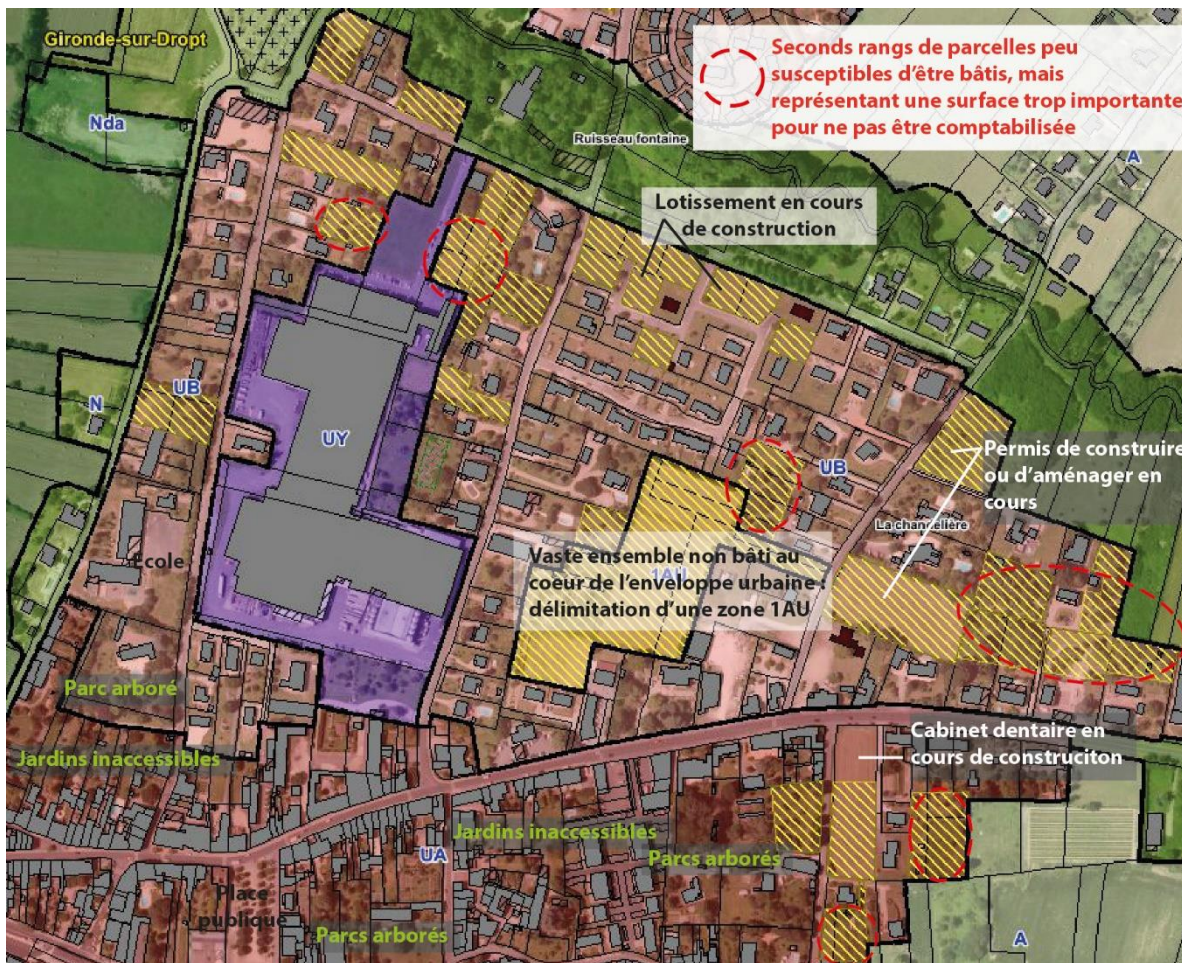
### Terrains non retenus comme mobilisables pour construire :

Un certain nombre d'espaces n'ont pas été retenus en tant que disponibilité foncière :

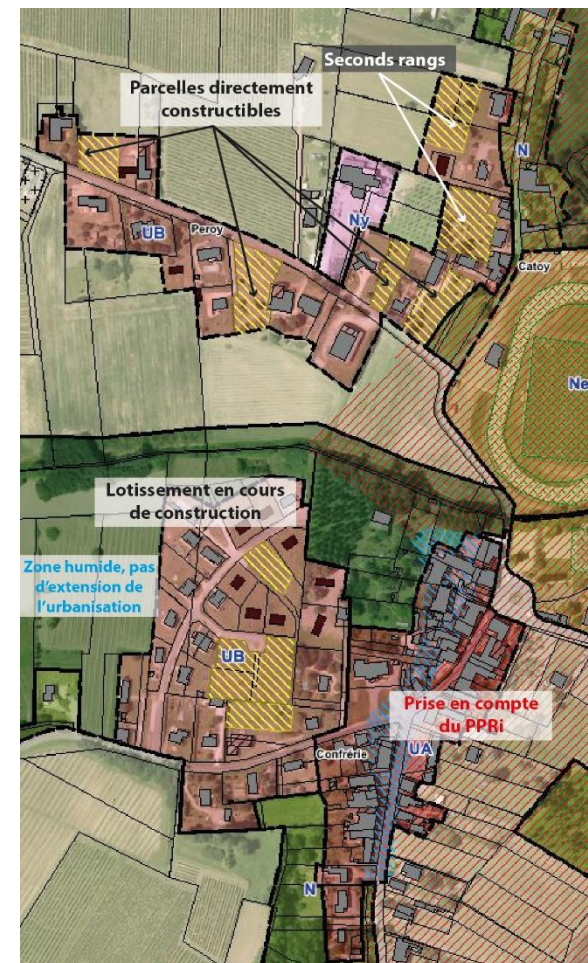
- Parcelles constituées de parcs ou jardins d'agrément
- Parcelles ou morceaux de parcelles ne bénéficiant pas d'accès ou grevés par une servitude (canalisation de gaz, ligne électrique)
- Espaces publics ou projets d'espaces publics

Les cartographies ci-après, à titre d'exemple, illustrent cette démarche :

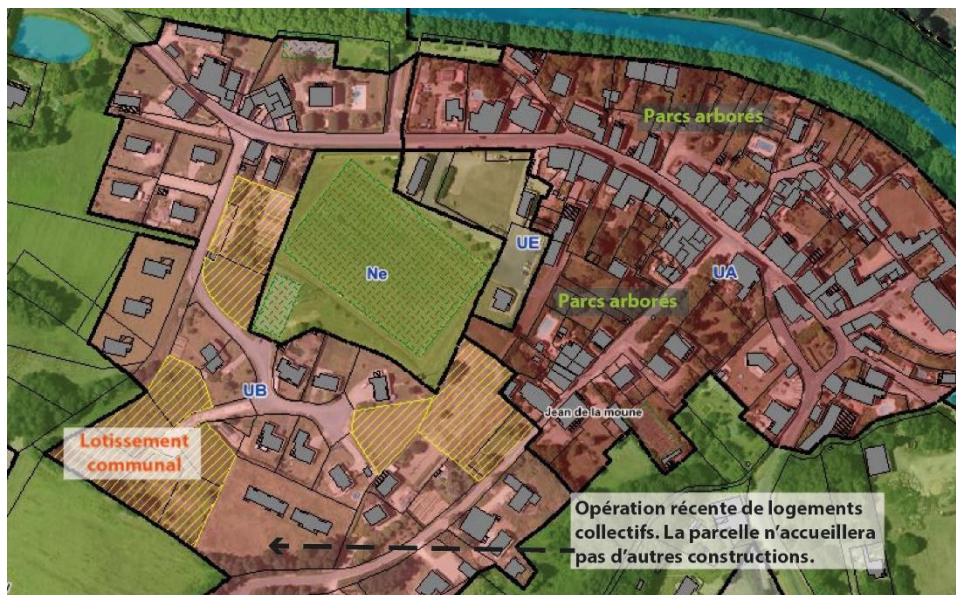
 Parcelle ou morceau de parcelle intégré dans le potentiel de constructions



Gironde-sur-Dropt



Morizès



Hure



Auros

### Les logements vacants et les ensembles bâtis mutables

Dans le cadre du PLH, un outil de cartographie interactif a été mis en place, afin de localiser les logements vacants et les projets. Ces informations ont servi à affiner la programmation dans le cadre du PLH.

Concernant les logements vacants, l'objectif de remise sur le marché des logements vacants par commune a été pris en compte dans le PLUI.

Les opportunités et projets identifiés dans le parc ancien ont également été précisés dans le PLH et pris en compte (en particulier opérations La Réole 2020).



#### **1.2.2.1. Foncier économique**

Concernant le foncier économique, l'approche des disponibilités foncières a tenu compte de la fonction de divers espaces, non occupés par une construction à usage d'activités, mais nécessaire à son fonctionnement. Il s'agit ainsi d'espaces dévolus :

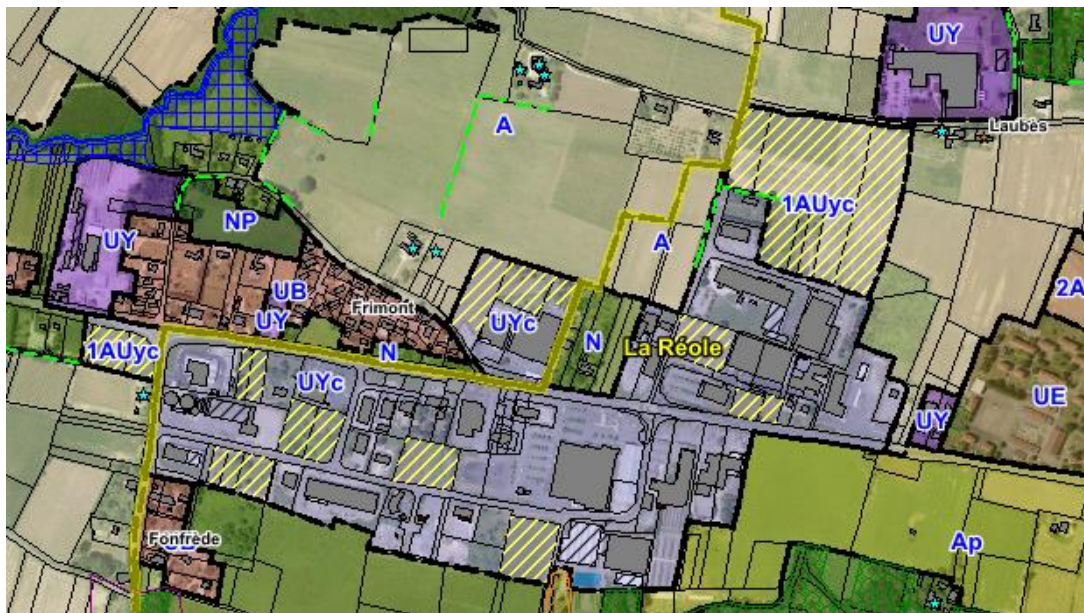
- au stationnement,
- au stockage, à la logistique,
- à la mise en œuvre de dispositifs de réception et gestion des eaux pluviales, etc.

L'analyse des disponibilités foncières s'est donc attachée à cerner au mieux ces espaces. Elle a examiné par ailleurs les possibilités d'optimisation des zones économiques existantes.

Les cartographies ci-après, à titre d'exemple, illustrent cette démarche :



Parcelle ou morceau de parcelle intégré dans le potentiel foncier économique



La Réole et Gironde-sur-Dropt



Aillas - Bois Majou Nord et Sud

## I.3. Justifications au regard du PADD des choix retenus pour la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

### I.3.1. Organisation générale du règlement graphiques et écrit (plans de zonage et règlement d'urbanisme)

Finalité première du document d'urbanisme, la traduction réglementaire du projet communautaire s'inscrit dans la continuité des orientations fixées dans le P.A.D.D. Elle traduit ces dernières et sa nature impose une approche et une justification plus fine. L'objectif affiché dans cette partie est de justifier l'ensemble des outils réglementaires mis en place par le PLUi.

#### I.3.1.1. Les documents graphiques et les différents types de zones

**Le Plan Local d'Urbanisme, conformément au Code de l'Urbanisme, définit quatre grands types de zones, qui traduisent les axes stratégiques du PADD.**

**Les zones urbaines sont dites "zones U".** Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

**Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ".** Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant 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 comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

**Les zones agricoles sont dites "zones A".** Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N".** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux et espaces 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 naturels,

- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

**Au sein de chaque zone, plusieurs secteurs ont été créés pour tenir compte de leurs spécificités propres.**

Les différentes zones font l'objet d'un « découpage » établi en fonction des usages actuels ou souhaités, notamment pour les zones urbaines, et à urbaniser (destination, morphologie urbaine ...) ainsi que pour les zones naturelles (Cf. présentation détaillée en pages suivantes).

**Des trames (prescription ponctuelles, linéaires ou surfaciques) superposées aux quatre types de zones** afin de traduire les objectifs et besoins spécifiques en matière de développement et de protection (emplacements réservés, éléments patrimoniaux bâti ou végétal à préserver ...).

**Le zonage a aussi identifié des bâtiments situés en zone naturelle ou agricole pouvant potentiellement faire l'objet d'un changement de destination.**

### I.3.1.2. Le règlement écrit

**Le règlement écrit et les documents graphiques qui y sont attachés constituent des pièces essentielles du dossier de PLUi. Ce sont elles qui sont directement consultées par les pétitionnaires souhaitant avoir accès de façon rapide aux informations principales concernant les droits à construire attachés à leur parcelle.**

Compte-tenu de l'importance et de l'imbrication des différentes pièces réglementaires, il apparaît opportun de rappeler la façon dont est construit le règlement écrit.

Le règlement du PLUi est établi selon les règles du contenu modernisé du règlement, dont l'objet est de répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle.

Il précise :

- L'affectation des zones et la destination des constructions (où puis-je construire ?) ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères (comment prendre en compte mon environnement ?) ;
- Les équipements et réseaux (comment je m'y raccorde ?).

**Le règlement d'urbanisme est organisé comme précisé ci-après :**

- **Un lexique général** précise les définitions retenues dans le cadre du PLUi
- **Un rappel est fait des destinations et sous-destinations** définies par le Code de l'urbanisme, Pour chacune des zones est précisé les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites.
- **Des dispositions générales** précisent les règles applicables à toutes les zones
- **Les dispositions applicables à chacune des zones, conformément au règlement modernisé du PLU est structuré en trois chapitres :**

- **I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
  - Mixité fonctionnelle et sociale
- **II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
  - Volumétrie et implantation des constructions
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
  - Stationnement
- **III - Équipement et réseaux**
  - Desserte par les voies publiques ou privées
  - Desserte par les réseaux

La rédaction du règlement intègre par ailleurs les préoccupations liées au développement durable (favoriser les énergies nouvelles dans l'habitat, les techniques alternatives pour des aménagements « durables »).

L'écriture du règlement et l'élaboration du zonage ont été réalisés de manière concomitante.

En complément des dispositions réglementaires, certains secteurs, sont identifiés sur les documents graphiques comme étant concernés par des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable, permis de démolir, etc.) doivent être compatibles avec ce document de référence (Cf. Chapitre 1.4.1).





**Ainsi la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP se traduit par l'apport de précisions notamment sur :**

- ⇒ La diversité des fonctions urbaines en exprimant quels types de destinations sont autorisées sur les différents sites de projets ;
- ⇒ La forme urbaine, en précisant les règles de hauteurs et d'implantation qui viennent compléter les orientations des OAP en matière de densité ;
- ⇒ La qualité du cadre de vie en exposant les ambitions en matière de qualité architecturale et d'aménagement des espaces libres : notamment la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surfaces non imperméabilisées) ; ces dispositions apportent un complément aux orientations des OAP qui prévoient certains aménagements paysagers (espaces tampons non bâtis, plantations à créer ou à préserver) ...

### I.3.1.3. Les différents types de zones

Le zonage et le règlement du PLUI définissent ainsi les zones et secteurs de zones suivants :

#### Zones urbaines (U)




-  noyaux bâtis anciens des bourgs (UA, UA r/m)
-  à vocation principale d'habitat (UB, UB1, UB r/m)
-  à vocation d'activités (UY, UYc)
-  à vocation d'équipements (UE)

#### Secteurs d'OAP (hors 1AU)

-  Zone U faisant l'objet d'une OAP (pièce 3 du PLUi)

#### Zones à urbaniser (AU)




##### Les zones 1AU disposent d'une OAP Pièce 3 du PLUi

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








#### Zones naturelles (N)

##### de stricte protection (NP)

##### à dominante naturelle (N)




-  équipements légers pour l'accueil du public (NI)
-  activité d'extraction de matériaux (Ng)
-  Site de dépôt (Nd) et ancien site de décharge (Nda)

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

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

##### 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)

## I.3.2. Méthodologie de l'élaboration du zonage et du règlement

### → Le zonage constitue la déclinaison règlementaire du PADD

La déclinaison règlementaire du projet de PLUi a consisté à transposer à une échelle plus fine les orientations du projet en précisant :

- La trame générale des espaces agricoles et naturels :
  - Délimitation des espaces naturels sensibles
  - Définition de la zone agricole
  - Délimitation de la zone forestière
- La délimitation des enveloppes urbaines

#### I.3.2.1. La trame générale des espaces agricoles et naturels

Le travail de délimitation à l'échelle parcellaire, sur la base des cartographies établies dans le cadre du PADD et du diagnostic, s'est appuyé sur la superposition sur plan de différentes informations (Photos satellite, sources cartographiques sous SIG :

35

#### → Délimitation des espaces naturels sensibles

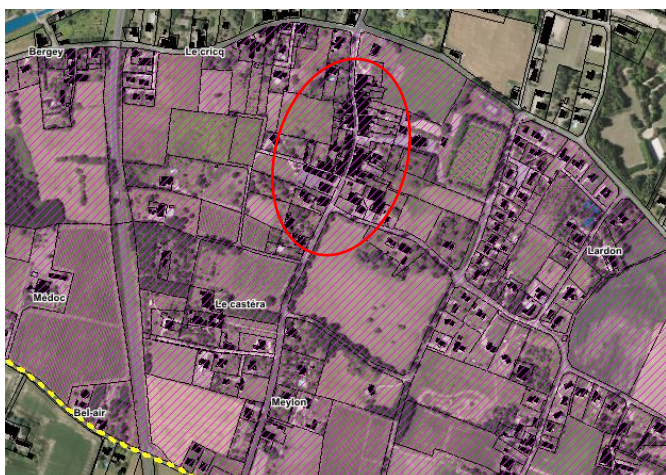
- Périmètres des zones Natura 2000, ZNIEFF, TVB,
- Zones de risque (PPRI), zones humides ...,
- Occupation du sol, nature des boisements,
- Courbes de niveau et zones de pente,

#### → 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, ...

Concernant les aires d'Appellation d'Origine Contrôlée viticoles, la délimitation de l'aire d'appellation est très vaste, en particulier en partie Nord du territoire. A l'examen, il apparaît qu'elle se superpose à de nombreuses zones déjà bâties, et intègre plusieurs bourgs anciens (illustrations ci-après).

**La définition de la zone A n'a, de ce fait, pas repris la délimitation dans son ensemble de l'AOC viticole.**



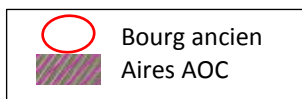
Fontet



Puybarban



Camiran



Sur la base des trames et informations précédemment listées, exemples de déclinaison du zonage : agricole (A), naturel (N), naturel de stricte protection (NP) :




**- A Saint-Hilaire-de-la-Noaille :**

La zone A concerne :

- Les parcelles recensées au RGP 2017 
- les parcelles en AOC 
- les parcelles cultivées visibles sur photo satellite.
- les exploitations (sièges identifiés  au Nord)



La zone N recouvre :

- le réseau hydrographique
- les espaces boisés visibles à la photo satellite



La zone NP est délimitée autour du périmètre Natura 2000 


## - A Aillas :

→ Le secteur agricole (A) recouvre :

- Les exploitations (sièges identifiés ) ,
- Les parcelles recensées au RGP 2017 
- Et les 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  ZNIEFF de type 1. 

Les parcelles traversées par le réseau d'irrigation (peu visibles ) et recensées agricoles, mais situées en zone Natura 2000 et ZNIEFF 1, sont classées en zone NP : cela n'empêche pas l'activité agricole, simplement l'édification de nouvelles constructions liées à l'activité agricole.



### I.3.2.2. La définition des enveloppes urbaines

La délimitation des espaces urbanisés a consisté en premier lieu à définir un cadre de référence pour l'analyse des enveloppes urbaines. La définition des espaces urbanisés et des enveloppes urbaines a été considérée au regard des caractéristiques urbaines du territoire.

#### **Au plan méthodologique, les règles cartographiques**

permettant de distinguer un espace urbanisé (espace urbain aggloméré) de l'urbanisation diffuse ou de mitage ont pris en compte :

- **Le nombre de constructions**

Après analyse, le nombre de constructions minimum pour constituer une enveloppe urbaine a été arrêté à 15 ; afin de soustraire certains corps de ferme comprenant de nombreux bâtiments, mais néanmoins d'intégrer le plus petit village-centre de la communauté (Sainte-Foy-La-Longue)

- **La distance entre les constructions pour former un regroupement**

Il a été retenu une zone tampon de 30 m autour de chaque construction (soit 60 m maximum entre deux constructions pour qu'il y ait regroupement).

A noter que l'Insee estime qu'une zone bâtie est continue si elle n'a pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions. Cette distance, appliquée au territoire, est apparue trop grande.

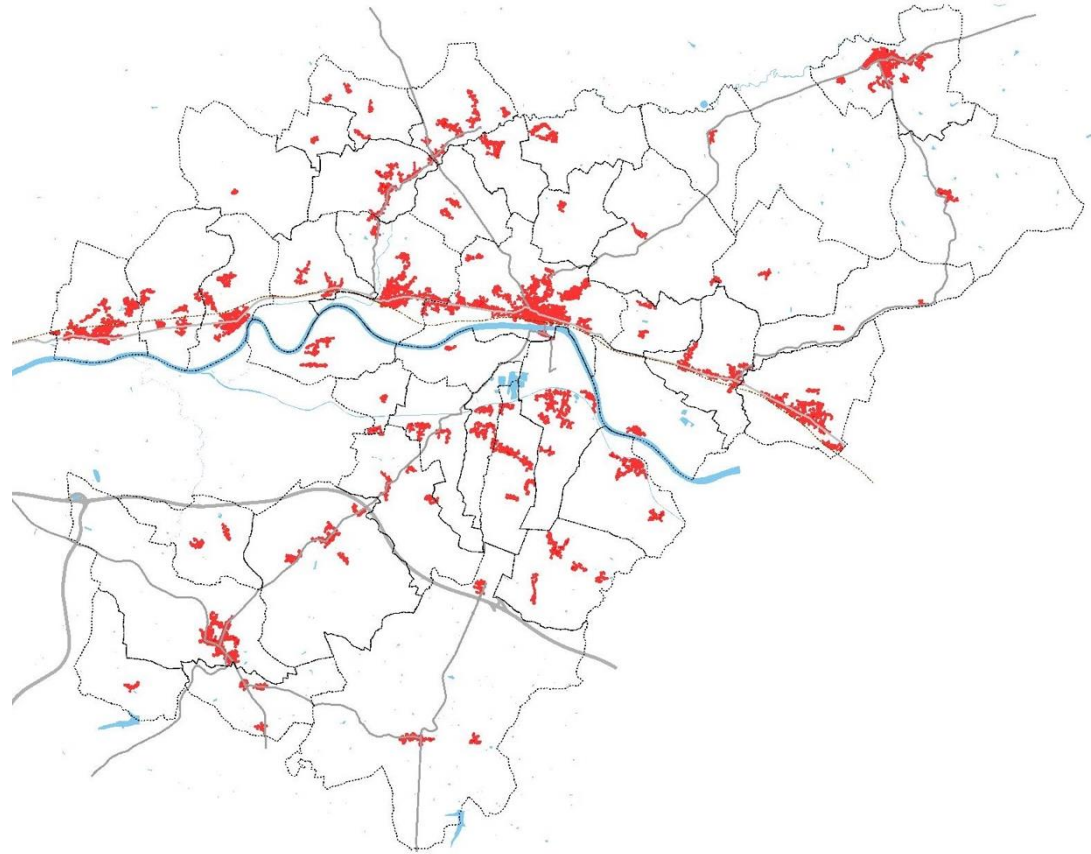
- **La prise en compte de l'agriculture et des infrastructures de transport.**

Certains secteurs ont été retirés de l'enveloppe urbaine, compte tenu d'une rupture introduite par une infrastructure ou un parcellaire agricole.

#### **L'enveloppe globale obtenue paraît pertinente**

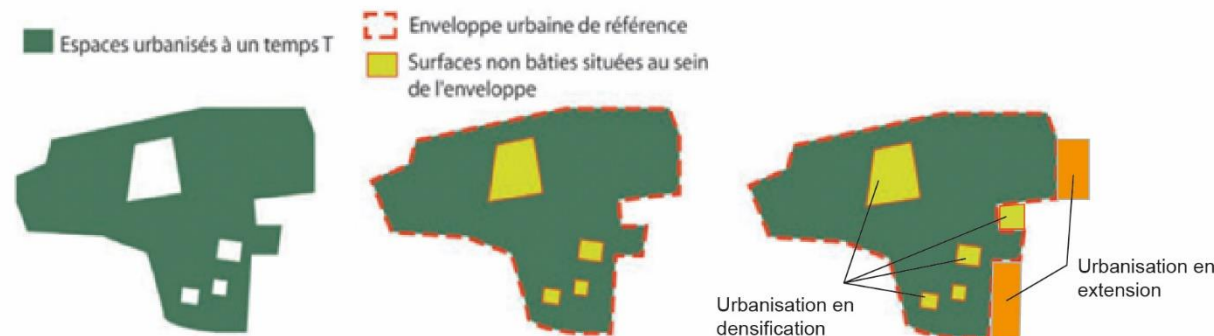
Au bilan, la délimitation des enveloppes urbaines révèle des situations qui peuvent être très différenciées :

- dans certains cas, des enveloppes urbaines assez 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 et en situation de « dent creuse » (parcelle libre de moins de 3000 m<sup>2</sup> entourée par du bâti sur 3 côtés), l'urbanisation est réalisée « en densification »



→ **L'enveloppe urbaine n'a pas défini pas pour autant le tracé des zones U et AU du PLUi**

L'ensemble des espaces urbanisés n'ont naturellement pas été nécessairement retenus pour un classement en zones constructibles (prise en compte des différentes orientations du PADD).

### 1.3.2.3. La définition des zones urbaines et à urbaniser du PLUi

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

### 1.3.2.3.1. Elaboration d'un pré-zonage

Le bureau d'étude a établi un premier zonage sur la base des enveloppes urbaines en prenant en compte également :

- Les périmètres du schéma directeur d'assainissement
- Les plans des réseaux eau potable et assainissement collectif
- Les canalisations de gaz et lignes électriques...
- Les 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-séing signées de permis accordés  
 - Construction dont les fondations ont commencées

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

Le travail de délimitation a été complété par de nombreux déplacements et repérages sur le terrain et d'un échange permanent avec les élus.

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

Comme notifié précédemment, l'approche a été itérative.

Les disponibilités foncières ont été approchées dans le cadre du premier zonage établi. Elles ont permis une première évaluation des capacités logements, sur la base de l'objectif d'optimisation de la consommation foncière établi dans le cadre du PADD, en relation avec le SCOT.

Les capacités ont été confrontées au besoin en logements neufs identifié dans le cadre du projet.

De nombreux allers-retours et réflexions ont eu lieu avec les élus afin de préciser le zonage. Les besoins de mobilisation du foncier en extension a ainsi été affiné au fur et à mesure des travaux (cf concertation avec les élus précisée ci-après)

### **I.3.2.3.3. Concertation avec les élus**

---

- **Une note préalable transmise aux élus**
- **Des réunions avec les élus par groupes de communes (deux séries de réunions : printemps/été et automne 2019)**

Organisation de réunions avec les élus par groupes de communes préalablement définis présentant des caractéristiques géographiques similaires.

Deux séries de réunions avec projections faisant apparaître les informations nécessaires (photo satellite, TVB, zones humides potentielles, approche des « dents creuses » et zones de projet) ont permis d'échanger avec les élus sur le projet de zonage, sur la base de leurs attentes, de leurs choix préférentiels, de leur connaissance du terrain et de la disponibilité foncière des parcelles proposées en zone constructible.

- **Ce travail de délimitation s'est fait en corrélation avec la définition du règlement associé à chaque zone.**

- Réunion sur titres I et II du règlement (septembre et octobre 2019),
- Réunion par groupes de travail (comparatif entre les différentes zones du règlement et examen complémentaire par groupes de zones)
- Questionnaire aux communes sur un certain nombre de points spécifiques,
- Réunion sur le volet architectural des constructions (2 réunions, avec illustrations de points particuliers et nombreux échanges avec notre architecte du patrimoine).
- Examen des avis des services (DDTM et CAUE)
- Nombreux allers-retours avec le comité de pilotage sur des points spécifiques, en lien avec le zonage

41

---

### **I.3.2.3.4. Définition des zones et secteurs de zones**

---

Les enveloppes urbaines pré-délimitées ont, dans un second temps, été affinées par un découpage en zones urbaines et à urbaniser plus précises, disposant d'un règlement adapté (zones urbaines, à urbaniser, différenciées selon leur nature, leur vocation - habitat, activités, équipements -, la densité attendue, ...).

Il en a été de même pour les zones agricoles et naturelles, avec la création de secteurs de zones adaptés aux différentes activités présentes sur le territoire et aux projets de la communauté.

Les observations sur le zonage de la part des PPA (DDTM, INAO, ...) ont été étudiées.

### **I.3.2.3.5. Réajustement des zones – Prise en compte de spécificités**

---

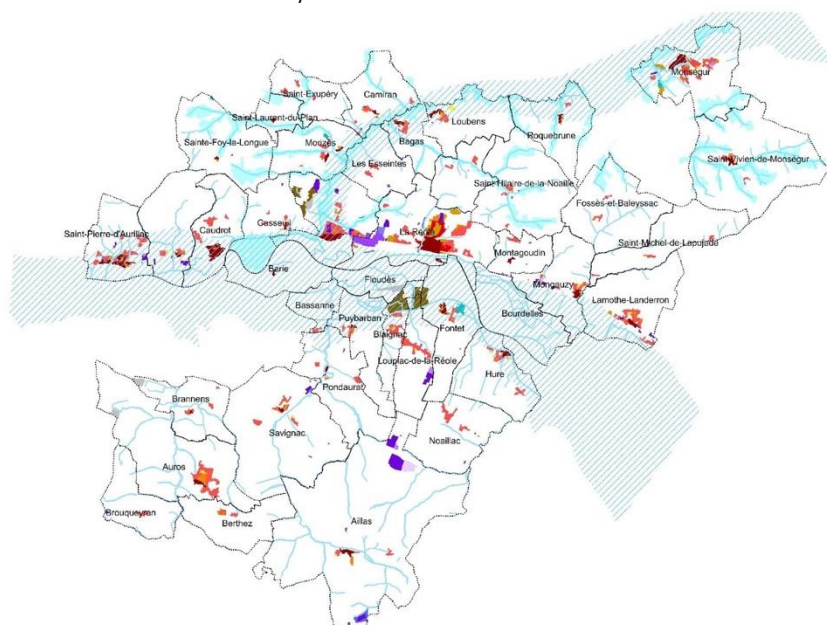
- Des ajustements ont été opérés. Ils ont nécessité de nombreux échanges et allers-retours avec les élus et des vérifications de terrain.
- Ainsi **une vingtaine de réunions** ont été tenues avec les élus sous la forme d'ateliers par secteurs pour aborder des points particuliers ou faire diverses vérifications de terrain.

### I.3.2.3.6. Une investigation complémentaire relative aux zones humides

Les zones humides potentielles ont été intégrés dans les premiers travaux sur le zonage, réalisés avec les communes. Par la suite, les données ont été complétées à partir d'un modèle numérique de terrain (MNT), sur la base d'une étude nationale (AGROCAMPUS/INRAE, 2014 – rendue publique en 2018).

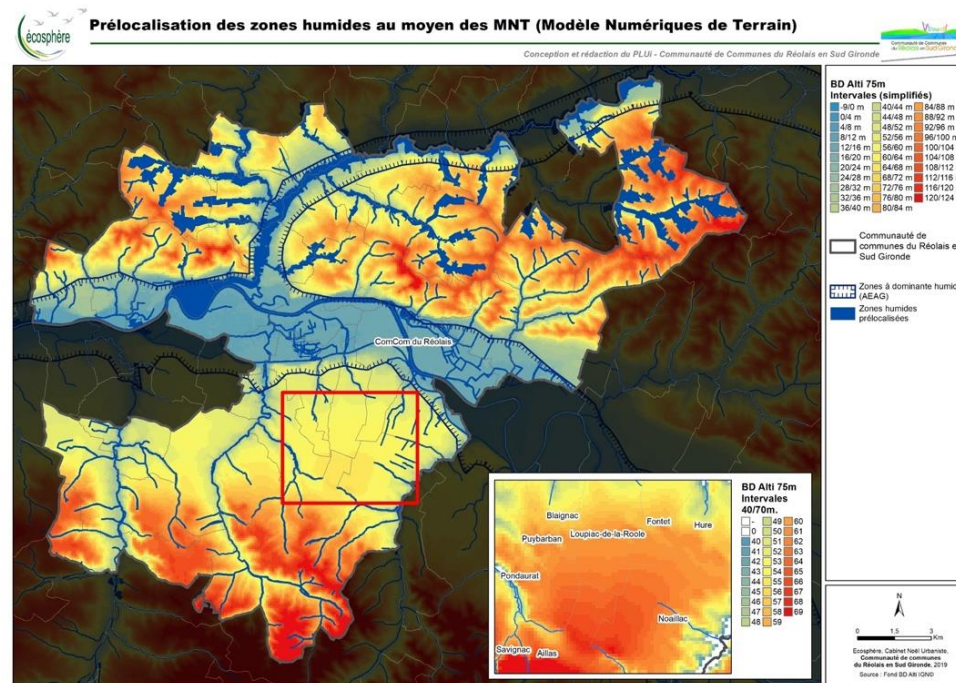
**La définition du zonage a pris en compte les zones humides potentielles identifiées.**

Le projet de zonage n° 2 du dernier trimestre 2019 a pris en compte les Zones humides pré-localisées (source SAGE) ; avec un élargissement de 20 m autour des cours d'eau.



Zones à dominante humide (Agence de l'Eau Adour-Garonne)

**Une nouvelle source cartographique (modèle numérique de terrain (MNT) basé sur la BD Alti permettant de prendre en compte la topographie) a conduit à lancer une investigation complémentaire sur des zones 1AU potentiellement concernées.**



Cartographie de synthèse

L'intégration de ces données a affiné le modèle de localisation de secteur de zones humides potentielles et a conduit à définir les premiers secteurs de prospection.

→ **Des prospections sur le terrain ont été conduites courant 2020.**

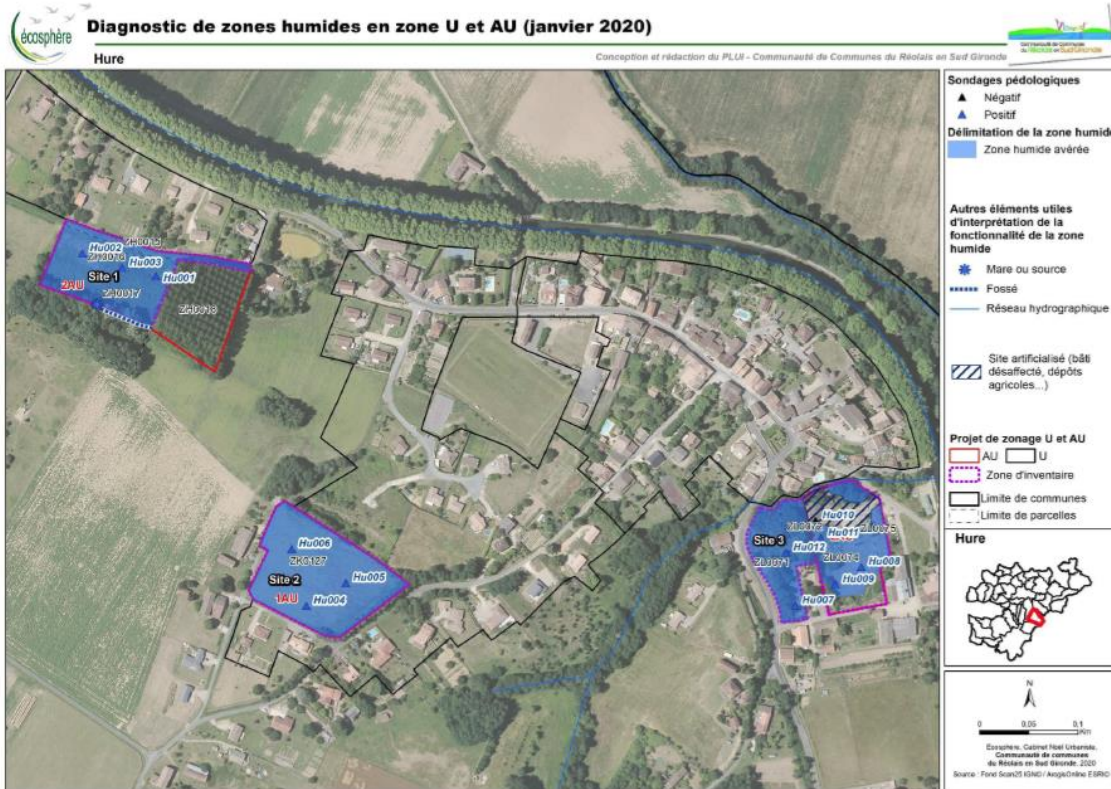
- Une liste de parcelles (majoritairement en zone 1 AU et quelques-unes en U) a été établie en fonction de la probabilité d'être en zones humides afin d'être expertisées.

– Les caractéristiques des sols (Géoportail) ont été prises en compte lors de cette analyse.

→ Les prospections ont mis en évidence diverses zones 1AU présentant des zones humides avérées.

→ Suite à ces expertises, des expertises complémentaires ont été conduites sur les communes concernées par une évolution du zonage.

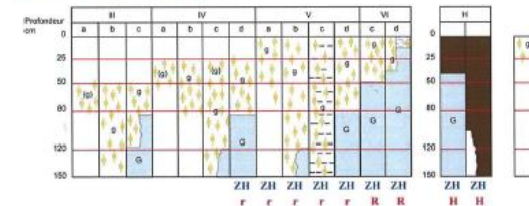
Exemple de cartographie (Hure) avec les sites investigués, le nombre de sondages réalisés, s'ils sont positifs ou non et l'étendue de la zone humide ainsi avérée.



## ANNEXE 1 : METHODOLOGIE

La liste des types de sols déterminants de zone humide, dont la dénomination scientifique suit le *Référentiel pédologique*, AFES, Baize et Girard, 1995 et 2008, est la suivante (cf. annexe 1 de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009) :

- tous les histosols (sols tourbeux) car ils connaissent un engorgement permanent en eau qui provoque l'accumulation de matières organiques peu ou pas décomposées [classes d'hydromorphie H du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981, modifié)] ;
- tous les réductisols car ils connaissent un engorgement permanent en eau à faible profondeur se marquant par des traits réductiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol (classes VI c et d du GEPPA) ;
- autres sols caractérisés par des traits rédoxiques débutant à moins de 25 cm de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur (classes V a, b, c et d du GEPPA)
- autres sols caractérisés par des traits rédoxiques débutant à moins de 50 cm de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, avec apparition de traits réductiques entre 80 et 120 cm de profondeur (classe IV d du GEPPA).



Au bilan des expertises zones humides (centrées principalement sur des sondages pédologiques) ont été menées durant l'année 2020 sur 26 des 41 communes du territoire en priorisant les secteurs envisagés à l'urbanisation.

### I.3.3. Délimitation des zones urbaines et à urbaniser – Justification des dispositions règlementaires

#### Zones urbaines (U)

- noyaux bâtis anciens des bourgs (UA, UA r/m)
- à vocation principale d'habitat (UB, UB1, UB r/m)
- à vocation d'activités (UY, UYc)
- à vocation d'équipements (UE)

#### Zones à urbaniser (AU) - (OAP Pièce 3 du PLUi)

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

#### Secteurs d'OAP (hors 1AU)

- Zone U faisant l'objet d'OAP (pièce 3 du PLUi)

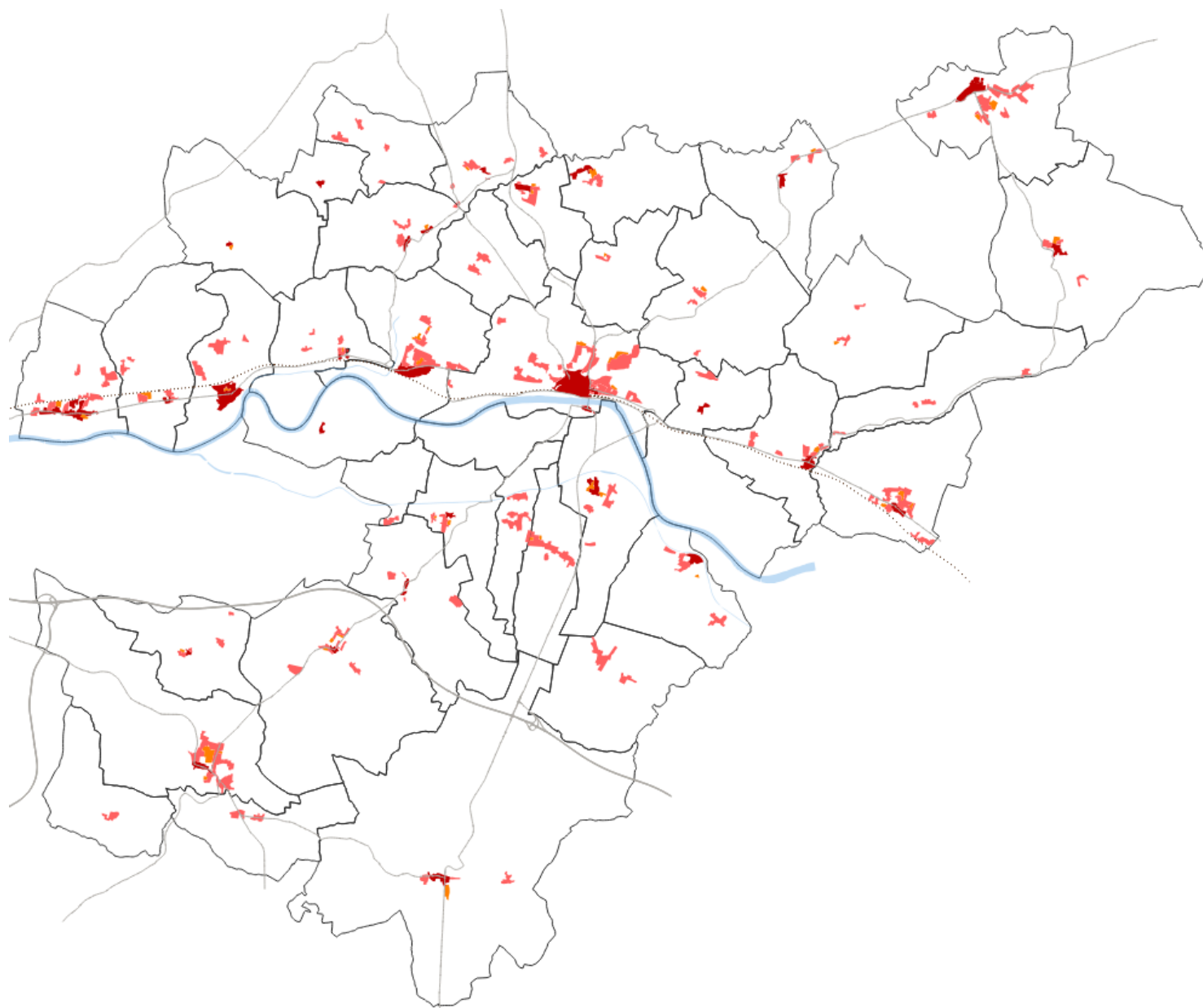
#### I.3.3.1. Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, commerces et services

44

##### Article R151-18 du code de l'urbanisme

*Peuvent être classés en zone urbaine, 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.*





**Les zones urbaines et à urbaniser à vocation habitat du projet de PLUi**

### I.3.3.1.1. La zone UA : Noyaux bâtis anciens des bourgs

#### I.3.3.1.1.1. Délimitation de la zone UA

**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.



#### I.3.3.1.1.2. Règlement de la zone UA – Justification des dispositions édictées

L'objectif de la zone UA est de pérenniser une morphologie urbaine spécifique et une densité assez élevée.

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

Le règlement de la zone veille au respect du bâti de qualité, qui donne aux noyaux anciens un indéniable cachet, tant au travers de la réhabilitation que de l'insertion de constructions neuves.

L'objectif du règlement de la zone est de pérenniser la morphologie propre aux centres, de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver/ renforcer les fonctions centrales : habitat, équipements, commerce et services de proximité.

## I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

La zone urbaine constitue une zone ouverte à l'urbanisation au sens large, et de ce fait non spécialisée.

Cependant afin d'assurer un cadre de vie de qualité, conformément aux axes du PADD, le règlement interdit en zone UA les activités industrielles et limite les occupations et utilisations du sol pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

Elle introduit dans certaines communes des secteurs de préservation commerciale destinés à préserver les fonctions commerciales et de services de proximité dans le centre-ville.

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p><b>Le règlement définit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Des règles d'implantation (Cf PADD II.2.1- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur contexte territorial)</b></li></ul> <p>- Une règle générale qui favorise une implantation en limite de voie publique ou à l'alignement des constructions existantes (<i>principe d'implantation qui permet de respecter les fronts bâtis traditionnels des centres urbains historiques</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Implantation en limite d'emprise publique ou à l'alignement des constructions existantes ;</li><li>⇒ Il est néanmoins possible de s'implanter en recul (extension d'une construction déjà existante, terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, annexes, ...).</li></ul> <p>- Par rapport aux limites séparatives, une implantation différenciée selon la bande de profondeur</p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Principe d'une implantation en ordre continu ou semi-continu dans une première bande de 15 m : <b>la règle permet de favoriser la densité et de conserver une forme urbaine traditionnelle.</b> Au-delà, la discontinuité est possible.</li></ul> <p>- Distance à respecter par rapport au cours d'eau, à la fois pour <i>assurer leur protection et prévenir les constructions du risque inondation (Cf PADD I.2.2- 1.3.1)</i></p> <p>- Distance à respecter lorsque la parcelle bâtie jouxte une zone agricole ou naturelle, à la fois pour <i>préserver les conflits d'usage et assurer une limite franche avec les espaces naturels ((Cf PADD II.2.1- Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur contexte territorial et préserver les espaces naturels et agricoles)</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Des règles d'emprise au sol :</b></li></ul> <p>- Elle n'est pas réglementé (Pour faciliter la densification sur de petites unités foncières).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Des règles de hauteur :</b></li></ul> <p><b>Des règles particulières sont retenues pour permettre une bonne insertion dans le gabarit du bourg et des villages.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ La hauteur de la construction ne devra pas dépasser l'épaulement de la construction mitoyenne la plus haute et se situera à minima à l'épaulement de la construction mitoyenne la plus basse.</li><li>⇒ En cas d'extension d'une construction, sa hauteur ne devra pas dépasser l'épaulement de la construction mitoyenne la plus haute et se situera à minima à l'épaulement de la construction mitoyenne la plus basse.</li><li>⇒ La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4 mètres à l'épaulement du toit (ou acrotère).</li></ul> <p><b>Des règles spécifiques pour les centres-villes patrimoniaux des communes de La Réole et Monségur (PADD – préservation patrimoine).</b></p>
---	--

<p><b>Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichées dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,</b> Il a été retenu d'adopter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Des dispositions communes</b> à l'ensemble des constructions (aspect général, façades, couleurs et teintes, projets d'expression architecturale contemporaine ou innovante, dispositions particulières, essences végétales et plantations)</li> <li>- <b>Des prescriptions différenciées, selon qu'il s'agit de constructions existantes ou de constructions neuves (pour des règles plus adaptées à la réalité du contexte)</b></li> <li>- <b>Des règles particulières concernant les clôtures, murets et portails</b></li> </ul> <p><i>Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'une construction existante.</i></p> <p><b>Par ailleurs, les spécificités architecturales des bourgs centraux anciens de la Réole et de Monségur ont été prises en compte,</b> avec la définition de règles spécifiques adaptées (création de secteurs de zones UAr et UAm).</p> <p>Les règles retenues pour le secteur UAr reprennent les travaux conduits dans le cadre de l'élaboration récente du PLU de la Réole et du travail conduit avec les élus dans ce cadre, relatif aux spécificités architecturales du bourg ancien (prise en compte du SPR).</p> <p>Les règles relatives à Monségur sont également détaillées dans leur PLU en vigueur.</p>
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</b></p>	<p><b>En lien avec la volonté affichée dans le PADD de préserver la qualité du cadre de vie en valorisant les paysages (volet II.1 « Valoriser les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie »), des dispositions particulières sont retenues :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.</li> <li>⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.</li> <li>⇒ La Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers constituera un référentiel à prendre en compte.</li> </ul>
<p><b>Stationnement</b></p>	<p><b>En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, de prise en compte de mixité des fonctions dans les bourgs, des règles de stationnement sont édictées.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique.</li> <li>⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements).</li> <li>⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.</li> <li>⇒ Au-delà d'une certaine superficie (plus de 250 m<sup>2</sup>), elles doivent intégrer la gestion des eaux pluviales (revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes).</li> <li>⇒ Des normes sont précisées : pour les constructions à usage d'habitation ; pour les équipements d'intérêt collectif ; pour bureaux, commerces, artisanat, afin de permettre la mixité des usages dans les meilleures conditions.</li> <li>⇒ <b>Des règles de stationnement sont également prévues pour les deux roues afin de répondre aux besoins des déplacements doux.</b></li> </ul>

### III - Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.

Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité, mais également à la définition d'un urbanisme de qualité (En cas de division parcellaire, un **accès mutualisé** sera exigé pour la desserte de 2 lots ou 4 lots lorsqu'ils sont en vis-à-vis).
- *Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources*, des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements le soient également.
- Enfin, pour répondre à l'objectif du PADD de prendre en compte le développement numérique, le règlement prévoit que les constructions puissent bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

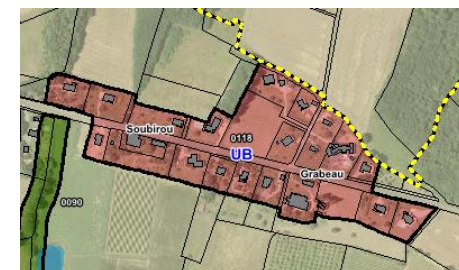
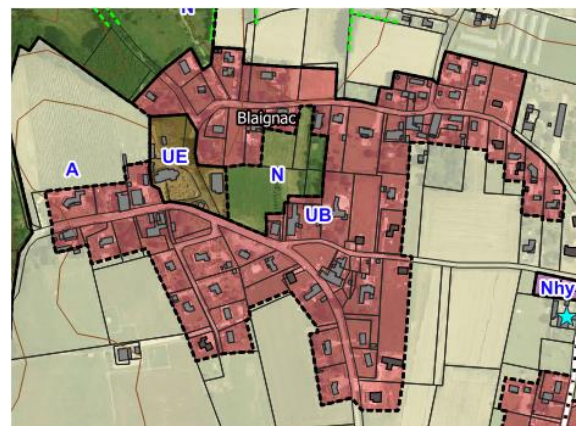
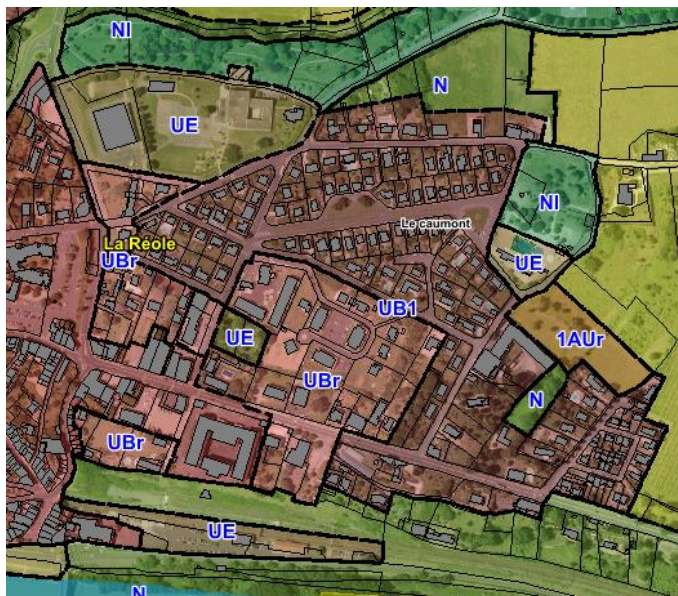
### 1.3.3.1.2. La zone UB, bourgs ou quartiers composés de bâtis anciens ou d'un bâti plus récent.

#### 1.3.3.1.2.1. Délimitation de la zone UB

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

La zone UB comprend :

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



#### 1.3.3.1.2.2. Règlement de la zone UB – Justification des dispositions édictées

Au sein de la zone UB, l'objectif est de permettre le « remplissage » des espaces non bâtis et une certaine densification de la zone compte tenu de son rôle de confortement du bourg.  
Le règlement de la zone répond à cet objectif.

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

## I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Tout comme la zone UA, la zone UB constitue une zone ouverte à l'urbanisation au sens large, et a vocation à accueillir habitations, commerces, services et équipements complémentaires à l'habitat.

De la même manière, conformément aux axes du PADD, le règlement interdit en zone UB les activités industrielles et limite les occupations et utilisations du sol pouvant générer des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain.

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><b>Le règlement définit, en relation avec les orientations du PADD, comme notifié précédemment (zone UA) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Des règles d'implantation :</b></li></ul> <p><b>- Compte tenu d'une certaine hétérogénéité des situations, deux possibilités sont offertes (pour répondre à des objectifs de qualité de ville et sécurité)</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Implantation à l'alignement ou à une distance minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques : poursuivre des alignements, permettre une meilleure adaptation au plan de masse d'une opération, ...).</li><li>⇒ Afin d'éviter le stationnement des véhicules sur voie, il devra être prévue sur la propriété une surface permettant le stationnement, de 3 m minimum de largeur, accessible depuis la voie, sauf contrainte de sécurité réelle.</li><li>⇒ Des règles de recul spécifiques, hors agglomération, par rapport aux voies départementales (sécurité).</li></ul> <p><b>- La règle consiste à permettre une implantation en continu, semi-continu ou discontinu pour favoriser la diversité des formes urbaines : maisons sur parcelles, maisons accolées ou en bande.</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Les constructions peuvent être implantées sur l'une au moins des limites latérales (si retrait, distance au moins égale à la demi hauteur, sans être inférieure à 3 mètres). A noter une règle spécifique pour les annexes et piscines (1,50 minimum).</li></ul> <p><b>Des règles sont fixées pour les implantations en fond de parcelles, lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau, ou lorsqu'elle jouxte une zone A ou N</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Recul minimum de 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges d'un cours d'eau.</li><li>⇒ Recul minimum de 10 mètres de la zone A ou N ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'une haie champêtre.</li></ul> <p>Ces règles permettent une interface avec les espaces naturels et agricoles (<b>qui répond à des problématiques de qualité paysagère, de potentiel conflit d'usage</b>), et une protection des cours d'eau (<b>protection de la ressource</b>)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Des règles d'emprise au sol</b></li></ul> <p><b>- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé (Pour faciliter la densification sur de petites unités foncières).</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Des règles de hauteur (règles qui permettent le renforcement du bâti, tout en conservant des gabarits cohérents avec le bâti traditionnel)</b></li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Hauteur limitée à 7 m à l'égout du toit (ou acrotère),</li><li>⇒ La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 4 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).</li></ul> <p><b>Des règles spécifiques pour les communes de La Réole et Monségur, ou les hauteurs maximales sont plus élevées (10 m à la Réole et 8 m à Monségur).</b></p>
--	--

<p><b>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichées dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères et patrimoniales, il a été accordé une attention particulière à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.</b></p> <p>Il a été retenu d'adopter</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Des dispositions communes</b> à l'ensemble des constructions (aspect général, façades, couleurs et teintes, projets d'expression architecturale contemporaine ou innovante, dispositions particulières, essences végétales et plantations)</li> <li>- <b>Des prescriptions différenciées selon qu'il s'agit de constructions existantes ou de constructions neuves</b></li> <li>- <b>Des règles particulières concernant les clôtures, murets et portails</b></li> </ul> <p>Les dispositions communes et prescriptions différenciées permettent à la fois de répondre aux exigences de qualité architecturale des bâtiments et d'avoir un niveau d'exigence adapté selon qu'il s'agit d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'une construction existante.</p> <p><b>La spécificité architecturale des bourgs de la Réole et de Monséguir ont été prises en compte</b>, avec la définition de règles spécifiques adaptées (création de secteurs de zones UBr et UBm).</p>
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</b></p>	<p><b>En lien avec la volonté affichée dans le PADD de contribuer à la qualité du cadre de vie, d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et de répondre aux enjeux environnementaux, des libellés spécifiques sont retenus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre sur une superficie au moins égale à 30% de leur surface, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.</li> <li>⇒ L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.</li> </ul> <p>Concernant les plantations,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.</li> <li>⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.</li> <li>⇒ La Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers constituera un référentiel à prendre en compte.</li> </ul>
<p><b>Stationnement</b></p>	<p><b>En lien avec les exigences de respect du cadre de vie, de sécurité, de prise en compte de mixité des fonctions dans les bourgs, des règles de stationnement sont édictées.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions assuré en dehors de la voie publique.</li> <li>⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements).</li> <li>⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.</li> <li>⇒ Au-delà d'une certaine superficie (plus de 250 m<sup>2</sup>), elles doivent intégrer la gestion des eaux pluviales (revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes).</li> <li>⇒ Des normes sont précisées : Pour les constructions à usage d'habitation ; pour les équipements d'intérêt collectif ; pour bureaux, commerces, artisanat, afin de permettre la mixité des usages dans les meilleures conditions.</li> <li>⇒ <b>Des règles de stationnement sont également prévues pour les deux roues afin de répondre aux besoins des déplacements doux.</b></li> </ul>

### III – Equipements et réseaux

Les collectivités sont tenues d'apporter les réseaux en zone urbaine.

Le règlement définit :

- Des règles relatives aux accès et voiries afin de répondre aux exigences de sécurité, mais également à la définition d'un urbanisme de qualité (En cas de division parcellaire, un **accès mutualisé** sera exigé pour la desserte de 2 lots ou 4 lots lorsqu'ils sont en vis-à-vis).
- Afin de répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources, des règles sont fixées, relatives à la distribution en eau potable et aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives.
- En outre afin de satisfaire aux objectifs de prévention des risques pluviaux, le règlement fixe des règles en matière de gestion des eaux pluviales.
- L'alimentation en électricité ou téléphone fixent que lorsque les lignes sont en souterrain (amélioration du cadre de vie), les branchements le soient également. Le raccordement au gaz est possible (réseau de chaleur).
- Enfin, pour répondre à l'objectif du PADD de prendre en compte le développement numérique, le règlement prévoit que les constructions puissent bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques.

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

Les zones 1AU recouvrent les zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

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

##### 1.3.3.1.3.1. Délimitation de la zone 1AU

Principalement à l'échelle des bourgs, il a été retenu le principe d'extensions urbaines organisées sous la forme de zones 1AU, afin d'optimiser des secteurs constructibles d'une certaine dimension.

Le projet de zonage délimite **44 zones 1AU** à vocation principale d'habitat. **Les zones 1AU concernent 27 communes**



Les zones 1AU sont délimitées dans la continuité des ensembles bâtis existants.

Une attention particulière est portée aux conditions générales de desserte de l'ensemble foncier (accès, réseaux) et aux conditions de réalisation d'une urbanisation de qualité.

Chaque zone 1AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement (se référer au chapitre 1.5 sur les OAP) ; ainsi qu'à la pièce 3 du PLUi, qui présente les OAP de l'ensemble des zones 1AU). Les OAP précisent

- 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, ...

#### **I.3.3.1.3.2. Règlement de la zone 1AU – Justification des dispositions édictées**

L'objectif de la zone 1AU est de favoriser un développement organisé des zones et de permettre une densité en articulation avec le tissu urbain attenant.

Dans les zones 1AU, les constructions sont autorisées sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations doivent porter sur une superficie minimum de 4 000 m<sup>2</sup>, ou, le cas échéant, la superficie résiduelle de la zone 1AU.

Les caractéristiques du règlement des zones 1AU en matière d'implantation, de densité et de hauteur, sont similaires à la zone UB.

### I.3.3.1.4. Tableau comparatif de synthèse des zones à vocation d'habitat

	Zone UA	Zone UB et zone 1AU
<b>Définition, enjeux, objectifs</b>	<p><b>Noyaux anciens des bourgs, forme urbaine dense</b></p> <p>Dominante des constructions en limite d'emprises publiques Constructions en ordre continu ou semi-continu</p> <p>➡ Prévoir une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant</p> <p><b>Secteurs de zones :</b></p> <p>- UAr (bourg de la Réole), UAm (et UAm1) correspondant au bourg de Monséguir</p>	<p><b>Zone UB :</b> Secteurs de construction plus récents (zones d'extension du bourg et zones de quartiers). Formes et tissus bâtis pouvant être diversifiés.</p> <p>➡ Permettre des règles plus souples, qui favorisent la construction des espaces libres, et la diversité des formes urbaines</p> <p>Secteurs de zones : UBr, UB1 (La Réole) et UBm (Monséguir)</p> <p><b>Zone 1AU :</b> Constructions autorisées dans le respect des OAP (superficie minimum d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'opérations, de 4 000 m<sup>2</sup>) Secteur de zone 1AUr (la Réole), disposant de prescriptions en matière de mixité sociale</p>
<b>Implantation par rapport aux voies</b>	<p>Règle générale : Constructions à l'<b>alignement des voies</b>, avec adaptations possibles (à l'alignement des constructions existantes ; autres exceptions).</p>	<p>Règle générale UB, 1AU : Constructions à l'<b>alignement ou une distance minimum de 5 mètres</b> des voies. Pour éviter le stationnement des véhicules sur voie, une surface permettant le stationnement (de 3m mini de large), accessible depuis la voie, prévue sur la propriété.</p>
<b>Distances aux limites séparatives</b>	<p><u><b>Implantation différenciée selon la bande de profondeur</b></u></p> <p>- <b>Profondeur de 15 m par rapport à la voie</b> Constructions en ordre continu (implantation en limite séparative) ou semi-continu (distance = 1/2 hauteur, 3m minimum)</p> <p><u><b>Règles pour fonds de parcelles</b></u> Implantation des constructions en limite ou à une distance de la limite séparative correspondant à sa 1/2 hauteur, 3m minimum</p>	<p><u><b>Principe d'une implantation en ordre continu, semi-continu, ou discontinu</b></u> Si recul, règle de distance à la limite séparative : 1/2 hauteur de la construction, 3m minimum</p> <p><u><b>Implantation en fond de parcelles</b></u> Recul correspondant à 1/2 hauteur, 4m minimum.</p> <p><b>Bâtiments annexes, piscines</b> (prises au bassin) : au moins 1,5 m des limites séparatives.</p> <p>Des règles différentes en secteur UBr.</p>
<b>Hauteur des constructions</b>	<p><b>Hauteur qui respecte le bâti environnant (maximum = égout de la construction mitoyenne la plus haute et minimum = égout de la construction mitoyenne la plus basse)</b></p> <p>UAr la Réole : 10 m UAm Monséguir : 12 m (R+3) le long voie</p>	<p><b>7m à l'égout ou au point haut de l'acrotère en UB et 1AU</b></p> <p>Règles spécifiques en zone UB de la Réole et de Monséguir UBr la Réole : 10 m - UBm Monséguir : 8 mètres</p>
<b>Densité des constructions, espaces libres espaces de pleine terre</b>	<p>L'emprise au sol des constructions <b>n'est pas limitée en zone UA.</b></p>	<p>L'emprise au sol des constructions <b>n'est pas limitée en zone UB et 1AU.</b></p> <p><b>Une part de l'unité foncière à traiter en espace vert de pleine terre : superficie au moins égale à 30% de leur surface</b>, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.</p>

- ➡ **Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau :** un recul minimum de 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges.
- ➡ **Lorsque la limite séparative jouxte une zone A ou N :**  
En zone UA, UB : recul minimum de 10 mètres de la zone A ou N ; ce recul étant porté à 5 m en cas de plantation d'une haie  
En zone 1AU : recul minimum de 20 mètres de la zone A ou N ; ce recul étant porté à 10 m en cas de plantation d'une haie

### 1.3.3.1.5. Anticiper le développement urbain à moyen terme : les zones 2AU

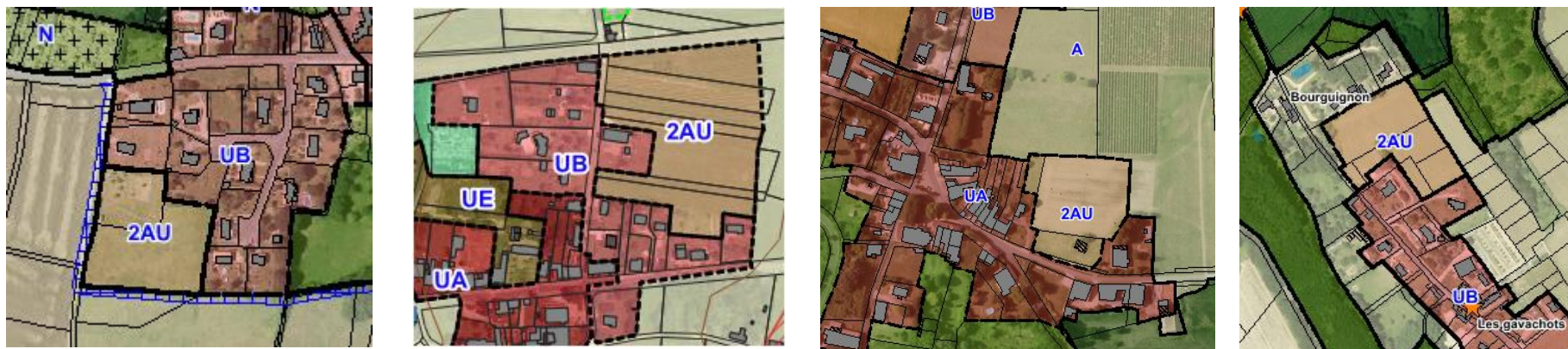
La zone 2AU comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle forme une zone dite « fermée », qui nécessite un renforcement des réseaux (voirie et/ou eau/ assainissement/ électricité).

Pour rappel, comme le précise l'article L153-31 du code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU fait obligatoirement l'objet d'une révision lorsqu'elle n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les neuf ans suivant sa création, 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.

**Dans le cadre du PLUI, la Cdc fait le choix que l'urbanisation de l'ensemble des zones 2AU est subordonné à révision.**

Les zones 2AU seront soumises à prospection zone humide à cette occasion.

Les zones 2AU sont au nombre de 6. Elles concernent 6 communes.



A noter que suite aux remarques des services de l'Etat dans le cadre de la consultation des PPA sur le PLUI arrêté, l'ensemble des zones 2AU ont été réexaminées par la collectivité. Celles correspondant à la préfiguration de réserves foncières de long terme ont été supprimées. Ainsi 11 d'entre elles ont été supprimées pour une superficie de 12 ha. Les zones 2AU maintenues correspondent à des zones pour lesquelles les réseaux ne sont pas en capacité suffisante pour les ouvrir à court terme :

- absence d'accès voirie : communes d'Aillas (ER prévu)
- réseau d'eau potable ou électrique à renforcer : communes de Monségur Lestage, Mongauzy, Saint-Vivien-de-Monségur (concernant cette dernière, la cessation d'activité d'un élevage à proximité constituera un préalable)
- attente d'une extension (programmée) du réseau d'assainissement collectif : communes de Savignac, Saint-Martin-de-Sescas.

### I.3.3.2. Les zones urbaines à vocation d'équipements

#### I.3.3.2.1. Motif de la délimitation de la zone UE

Sur un certain nombre de communes, les équipements publics sont présents de manière assez regroupée ; de même des projets peuvent être envisagés pour de nouveaux équipements sur des zones dédiées.

Si les équipements publics sont naturellement autorisés en zone UA et UB, **la zone UE, a contrario, ne permet pas la réalisation de logements** (hors hébergements) **ou d'activités**.

Les zones UE correspondent ainsi à une vocation spécifique d'accueil d'équipements : scolaires, sportifs, culturels, hospitaliers, et de santé (maisons de retraites - RPA, EHPAD ...), communaux au sens large, ....

Une vingtaine de communes sont ainsi concernées par la présence de zones UE (au nombre de 40).



A noter également la définition de zones Ne, qui sont également des secteurs d'équipements mais qui présentent des caractéristiques moins urbaines ((stades, terrains de sports et loisirs, city stade, tennis ; et autres équipements de loisirs sportifs) - Voir chapitre sur les zones N.

### I.3.3.2.1. Caractéristiques du règlement de la zone UE

La zone n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si elles sont liées au gardiennage des équipements de la zone.

Les hébergements de type maison de retraite, EHPAD ou résidences de personnes âgées sont autorisées.

Compte tenu de sa spécificité, le règlement de la zone est moins contraignant (en termes de volumétrie, de hauteur, ...) que celui des zones urbaines à vocation d'habitat.

Cependant les obligations demeurent en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti, ainsi que des abords des constructions :

- ⇒ Les espaces libres de toute construction doivent être laissés en pleine terre sur une superficie au moins égale à 30% de leur surface, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre (elles peuvent ne pas s'appliquer aux équipements d'intérêt collectif et services publics, uniquement lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent).
  - ⇒ L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.
- Concernant les plantations,
- ⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.
  - ⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.
  - ⇒ La Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers constituera un référentiel à prendre en compte.

### I.3.3.3. Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'activités à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales

#### I.3.3.3.1. Motif de la délimitation des zones UY et 1AUY

En cohérence avec les orientations du PADD, **la définition de ces zones vise à conforter les zones d'activités existantes et à poursuivre l'accueil d'activités économiques (TPE, artisanat), sur des sites dédiés.**

**Les principales zones UY et 1AUY concernent les 3 ZAE structurantes du territoire que sont Bois Majou 1 et 2** (ZAE de 13 et 26 ha situés de part et d'autre de l'A62, et l'**Ecopôle** (ZAE de 10 ha), sur les communes de Aillas et de Loupiac-de-la-Réole.

Concernant la zone de Bois Majou 2, il convient de préciser qu'une étude a été conduite au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme, permettant de déroger au recul de 100 m de l'axe A.62. L'étude a permis de préciser les principes d'aménagement retenus : principes d'insertion dans le site ; principe de desserte et sécurité routière ; qualité architecturale et paysagère ; qui ont servi de base à l'élaboration d'une OAP.

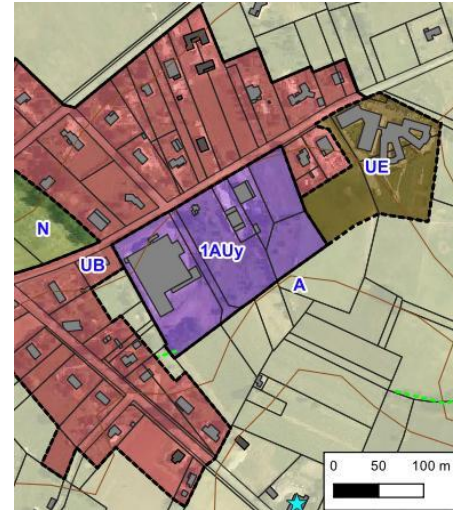
Les zones UY et 1AUY concernent également le vaste pôle de Frimont sur les communes de de la Réole/Gironde-sur-Dropt. Ce pôle présente la spécificité d'être, outre une zone d'activités artisanale, un important pôle commercial de la grande distribution.

D'autres zones, de dimensions plus modestes, sont répertoriées sur les communes de Monségur, Saint-Pierre-d'Aurillac (Galétrie), Lamothe-Landerron, Savignac.

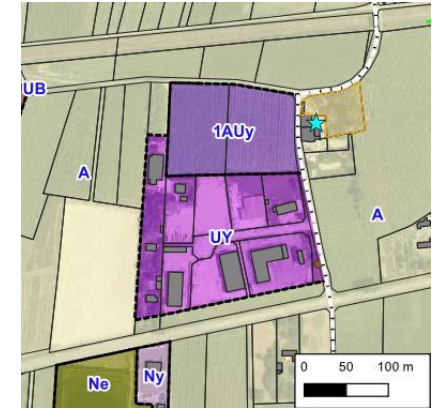
Les 5 zones 1AUy délimitées au PLUI concernent les extensions de Frimont, de Bois Majou Sud et de Galérix.



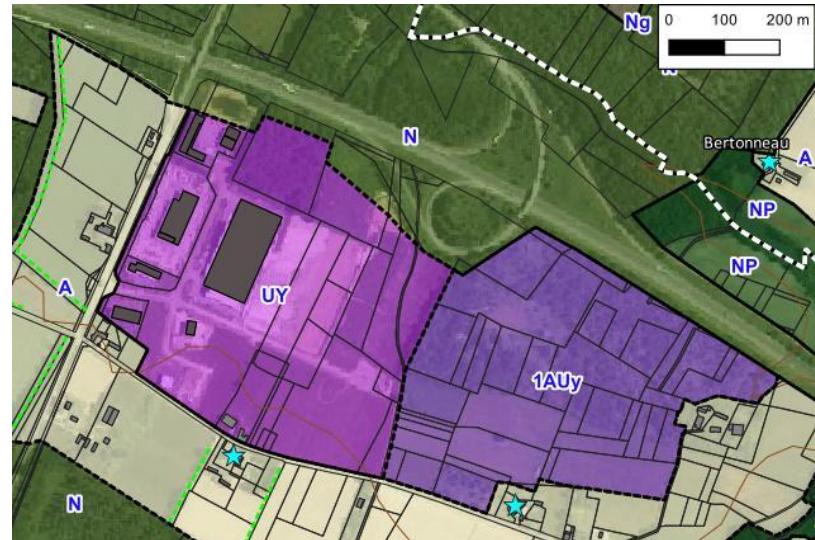
Zone de Frimont (La Réole et Gironde-sur-Dropt)



Zone d'activité à Monségur



ZAE de Galérix à Saint-Pierre-d'Aurillac



Bois Majou Sud

A noter que suite aux remarques des services de l'Etat dans le cadre de la consultation des PPA sur le PLUI arrêté, les zones 1AUy d'Aillas Bois Majou Nord et de Loupiac-de-La Réole ont été supprimées.

### 1.3.3.3.2. Règlement des zones UY et 1AUy– Justification des dispositions édictées

#### I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les élus de la communauté ont fait le choix de ne pas spécialiser les zones d'activités et de conserver la possibilité d'y admettre de manière généraliste des activités **à usage d'activités artisanales ou industrielles, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnements.**

La communauté a toutefois défini un secteur de zone UYc et un secteur de zone 1AUyc, secteurs qui correspondent à la zone de Frimont, concernée par une activité mixte, artisanale, commerciale et de services.

**Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, sont admises uniquement dans ces secteurs (UYc et 1AUyc) et sous les conditions suivantes :**

- soit elles représentent une surface de vente au moins égale à 300 m<sup>2</sup>,
- soit elles visent à étendre une construction existante de manière à atteindre un minimum global de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- soit, dans le cas où leur surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, elles constituent l'accompagnement d'une industrie ou d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

**Dans la zone UY et la zone 1AUy, zones généralistes, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, ne sont autorisées que dans le cas où leur surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>, et si elles constituent l'accompagnement d'une industrie ou d'une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.**

**Ces mesures visent à ne pas concurrencer les petits commerces de centre-ville.**

**Par ailleurs, compte tenu de leur vocation spécifique, les constructions à usage d'habitation ne sont pas admises en zone UY et 1AUy.**

Seuls sont autorisés, l'aménagement et l'extension mesurée (au maximum 20% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLUI) des constructions à usage d'habitation existantes (à condition de ne pas créer de logement nouveau) ; ainsi que des constructions à usage de restauration existante à l'approbation du PLUI.

**Enfin il convient de préciser que le règlement des zones prend en compte le DOO / DAAC du SCOT Sud-Gironde**

**La typologie des commerces autorisés (taille, fréquence d'achats) est précisée dans le DOO / DAAC du SCOT Sud-Gironde (dispositions complémentaires portées en annexes du règlement)**

Le DOO-DACC a identifié des localisations préférentielles, correspondant à des centralités ou des zones périphériques.



Le SCoT recommande leurs localisations en centre-bourg caractérisé par une certaine densité du bâti et la présence d'équipements publics, d'espaces de convivialité ou de commerces à proximité.

➤ **Pôle de niveau 2 : Communes de La Réole /Gironde-sur-Dropt et Monségur**

Commune de La Réole / Gironde-sur-Dropt

**Centralité :** Bourg de la Réole (zone UA) / Vocation : fréquence d'achat quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère, occasionnelle lourde (quincaillerie/bricolage)

**Centralité :** Bourg de Gironde sur Dropt (zone UA) : Quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère

**Site périphérique :** Frimont (zone UYc et 1AUyc) : Hebdomadaire, occasionnelle légère, occasionnelle lourde, exceptionnelle

DAAC : pas de métiers de bouche et d'activités commerciales du quotidien dans les galeries marchandes

**Site périphérique :** Gabriel Chaigne - ancienne manufacture (zone UB) : hebdomadaire, occasionnelle légère, occasionnelle lourde

Commune de Monségur

**Centralité :** Monségur bourg (zone UA) / Vocation : fréquence d'achat quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère

**Site périphérique :** Monségur Plaine (Ouest, zone UY) : Quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère - DAAC : pas de supermarché, pas de commerces de bouche

**Site périphérique :** Monségur Carrefour contact (zone UB) : Quotidienne, hebdomadaire

➤ **Pôle de niveau 3 : Communes de Auros, Caudrot, Saint Pierre d'Aurillac**

**Centralité :** Bourg d'Auros (bourg -zone UA) / Vocation : fréquence d'achat quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère

**Centralité :** Bourg de Caudrot (bourg-zone UA) : Quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère

**Centralité :** Bourg de Saint Pierre d'Aurillac (bourg- zone UA) : Quotidienne, hebdomadaire, occasionnelle légère

➤ **Hors localisations préférentielles : Tous les autres bourgs**

## Localisations préférentielles

**P84** : Les commerces devront s'implanter prioritairement au sein des localisations préférentielles définies par le SCOT, en prenant en compte les objectifs, les vocations et les conditions d'implantations correspondant / qui leur sont attribués.

Les vocations sont déterminées en fonction des fréquences d'achat, définies par le tableau ci-dessous.

Fréquence d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence principale
Quotidienne	Boulangerie, boucherie – charcuterie, tabac – presse, fleurs, alimentation, services et artisans, ...	> 1000 habitants
Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaire spécialisé, ...	> 3000 habitants
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie – papeterie – CD/DVD, jeux – jouets, petite décoration, petit électroménager, ...	> 20 000 habitants
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage, ...	> 10 000 habitants
Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, gros bricolage – matériaux – revêtements, aménagements de la maison (cuisine, salle de bain, ...), concepts spécifiques (Oxylane, village de marques, ...), ...	> 40 000 habitants

## Hors localisations préférentielles

**P85** : Les PLU(i) doivent définir des secteurs de centralité de dimensionnement limité, au sein desquels ils privilégient le développement des petits commerces.

Ex : secteurs dont les caractéristiques sont favorables au développement du commerces (densité, continuité du bâti, proximité immédiate de l'offre existante...).

En dehors des localisations préférentielles, des centralités stratégiques de cœur d'agglomération et des secteurs de centralité définis par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales.

Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ne peuvent bénéficier que d'une extension limitée.

**P86** : Afin de permettre le bon fonctionnement des activités existantes, les commerces supérieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente implantés hors localisation préférentielle **peuvent bénéficier d'une extension limitée**.

On entend par extension « limitée », une ou plusieurs extensions dont le cumul permet de **respecter les équilibres** indiqués dans ci-dessous.

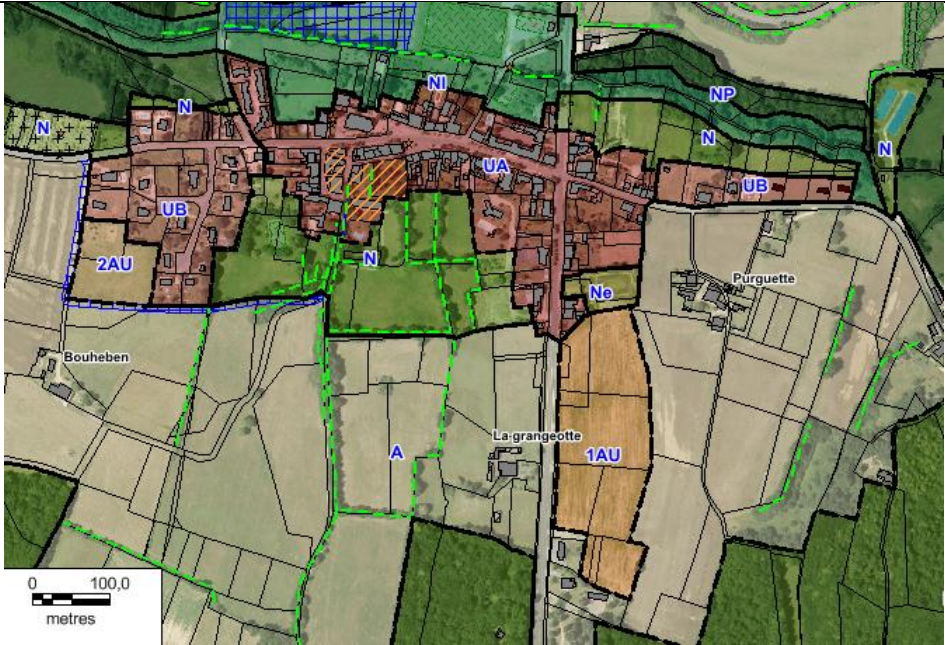
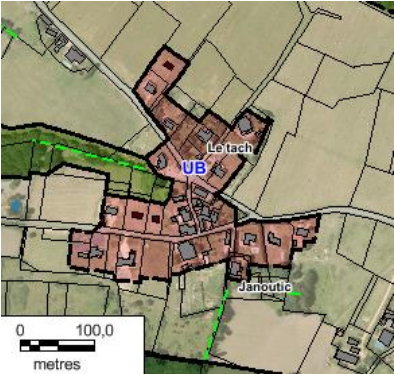
	Surfaces de vente à la date d'approbation du SCOT			
	300 – 1000 m <sup>2</sup>	1001 – 2500 m <sup>2</sup>	2501 – 4000 m <sup>2</sup>	Plus de 4000 m <sup>2</sup>
Surface maximale créée en extension	300 m <sup>2</sup>	600m <sup>2</sup>	800m <sup>2</sup>	1000m <sup>2</sup>
% maximal d'extension	50%	30%	25%	20%

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<p><b>Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><b>Le règlement définit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Règles d'implantation :</b></li> <li>- <b>La règle définit un recul vis-à-vis de la rue (qualité de vie et sécurité)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Implantation à une distance minimum de 5 mètres de la limite du domaine public (avec des adaptations pour poursuivre des alignements).</li> <li>⇒ Des règles de recul spécifiques, hors agglomération, par rapport aux voies départementales (sécurité).</li> </ul> </li> <li>- <b>La règle définit une distance par rapport aux limites séparatives (règles de sécurité)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à demi-hauteur, sans être inférieure à 4 mètres ; des marges d'isolement plus importantes pouvant être imposées lorsque des conditions particulières de sécurité doivent être respectées (avec des adaptations pour les extensions des constructions existantes).</li> </ul> </li> <li>⇒ <b>Des règles de densité (règles qui permettent une optimisation correcte de la zone, tout en conservant des secteurs non imperméabilisés et un tissu suffisamment aéré)</b></li> <li>⇒ Emprise au sol des constructions limitée à 70% de la superficie de l'unité foncière.</li> <li>⇒ <b>Des règles de hauteur (règles adaptées à la typologie des constructions, qui restent compatibles avec une intégration paysagère correcte)</b></li> <li>⇒ Hauteur limitée à 12 m à l'égout du toit (ou acrotère), avec prise en compte d'impératifs liés à des ouvrages techniques.</li> </ul>
<p><b>Qualité urbaine, architecturale, et paysagère</b></p>	<p><b>Des prescriptions adaptées à la typologie des bâtiments qui complètent les dispositions générales et permettant de garantir une intégration paysagère correcte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Forme des constructions simple, discrète, qui intègre dans son enveloppe les éléments techniques.</li> <li>⇒ Interdits pour un usage extérieur : peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction ; tôle galvanisée employée à nu ; parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.</li> <li>⇒ Surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.</li> <li>⇒ Couleurs des matériaux posés en bardage ou en vêture des façades : elles ne doivent pas être vives ou réfléchissantes.</li> </ul>
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</b></p>	<p><b>En lien avec la volonté affichée dans le PADD de contribuer à la qualité du cadre de vie, d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et de répondre aux enjeux environnementaux, des libellés spécifiques sont retenus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Justifier qu'une part minimum de <b>20 %</b> de la surface de l'unité foncière est traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.</li> <li>⇒ Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.</li> <li>⇒ Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.</li> <li>⇒ La Charte de paysage du Haut Entre-Deux-Mers constituera un référentiel à prendre en compte.</li> </ul>

<b>Stationnement</b>	<p><b><i>Des règles pour une bonne organisation du fonctionnement des zones</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés. Elles doivent être plantées (au moins un arbre pour 4 emplacements).</li><li>⇒ Elles doivent participer d'une bonne intégration dans le projet d'aménagement global à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.</li><li>⇒ Au-delà d'une certaine superficie (plus de 250 m<sup>2</sup>), elles doivent intégrer la gestion des eaux pluviales (revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes).</li><li>⇒ Surfaces nécessaires à prévoir pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de services ; pour permettre le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.</li><li>⇒ Des normes sont précisées pour l'accueil des clients des activités commerciales.</li></ul>
----------------------	--

### I.3.4. Synthèse par commune des choix pour la délimitation des zones urbaines et à urbaniser

Les communes	Illustrations
<p data-bbox="181 371 264 400"><b>Aillas</b></p> <p data-bbox="181 435 1028 496">La délimitation des zones à vocation d'habitat est retenue sur deux secteurs : le bourg et le hameau de Janoutic.</p> <p data-bbox="181 534 1028 659">La zone UA s'articule sur le bourg ancien, le long de la RD 110 et de la RD 9. Les quartiers d'habitats plus récents ont été classés en zone UB. Le potentiel constructible est limité à quelques parcelles interstitielles.</p> <p data-bbox="181 697 1028 892">De ce fait, une zone à urbaniser, 1AU, est retenue en extension Sud du bourg, en bordure de voie départementale. A noter qu'afin de répondre à une problématique de développement linéaire, des principes d'urbanisation sont portés à l'OAP, comportant des objectifs de densité et la nécessité d'urbaniser en premier lieu la partie Nord.</p> <p data-bbox="181 962 1028 1054">Une réserve foncière, zone 2AU, a été délimitée à l'Ouest pour une urbanisation en profondeur dans la continuité de la zone existante.</p> <p data-bbox="181 1061 1028 1153">Elle ne pourra devenir opérationnelle qu'après réalisation d'une voie permettant d'assurer la desserte de la zone et un bouclage sur voirie existante (ER prévu au plan de zonage).</p>	<p data-bbox="1473 204 1624 233">Illustrations</p>  

## Auros

Auros est identifiée commune un « pôle relais » de la communauté de communes, avec un fort potentiel d'accueil et peu de logements vacants.

L'enveloppe urbaine de la commune offre de vastes espaces libres de construction en son sein.

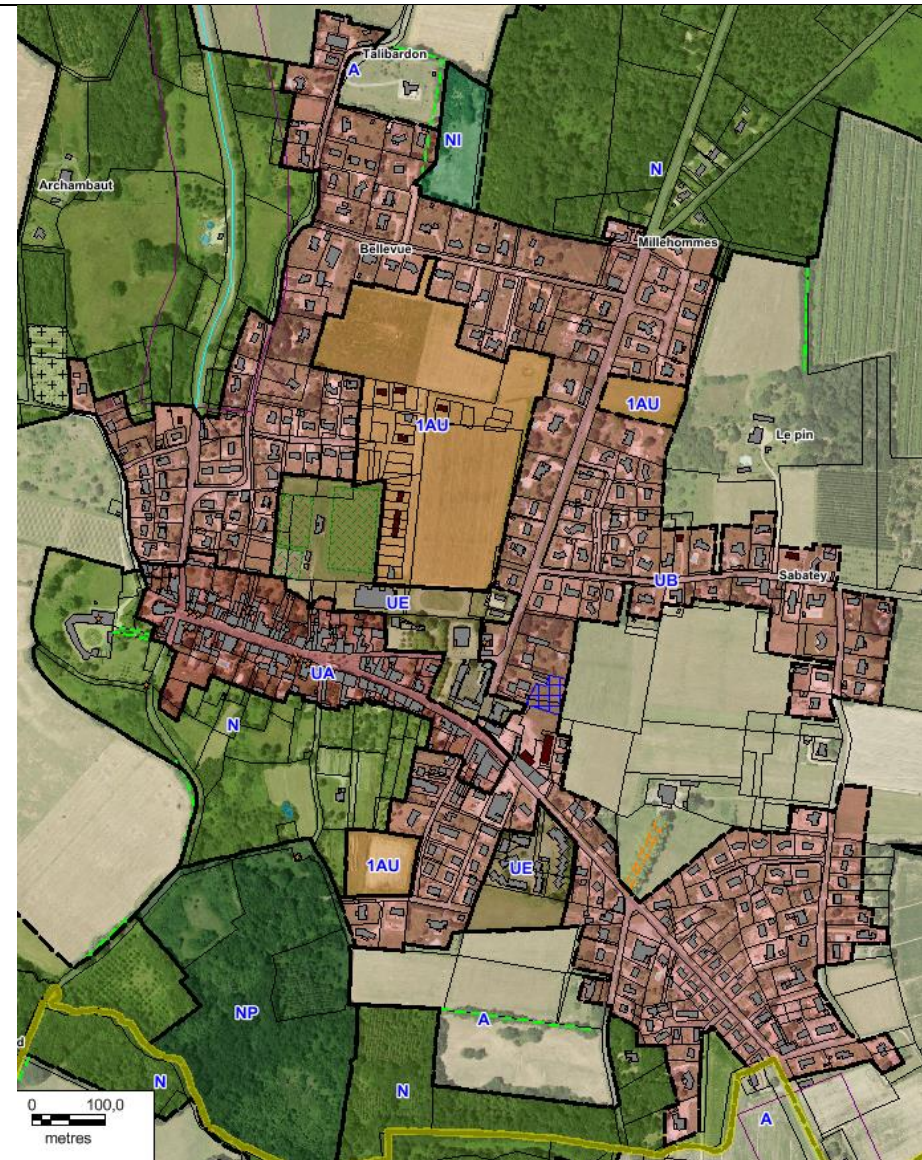
Le projet urbain consiste à poursuivre la réalisation de l'éco-quartier dans le premier espace situé au cœur de la commune (zone 1AU qui occupe la partie centrale de la zone et extension nord).

Deux petites zones 1AU sont également délimitées (parcelles localisées entre deux parcelles bâties de l'enveloppe urbaine).

L'autre vaste espace libre, au Sud-Est, a été préservé en zone agricole.

La zone UB offre assez peu de potentiel de densification.

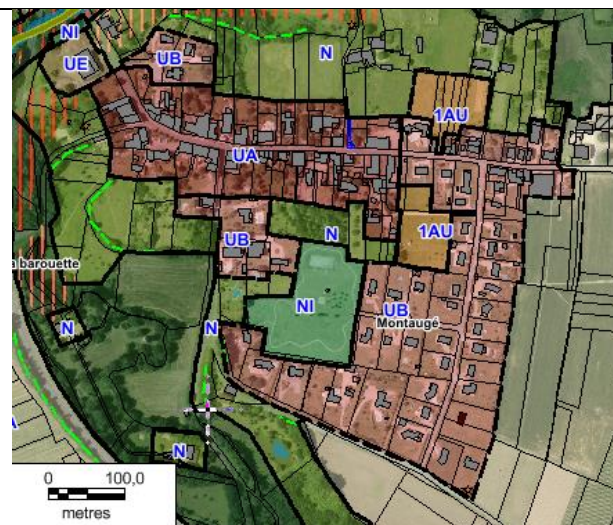
A noter une zone UE, avec projet d'extension d'une résidence autonome pour personnes âgées.



## Bagas

Les zones urbaines (UA et UB) reprennent l'enveloppe urbaine existante. Deux zones 1AU sont retenues en complément : l'une au sein de la zone bâtie, l'autre en extension Nord. A noter que cette dernière a été reconfigurée (parcelle 264 présentant les caractéristiques d'une zone humide).

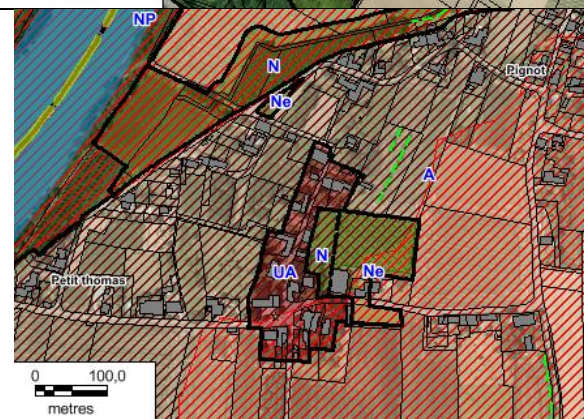
Classement en zone NI de l'aire de sports/loisirs attenantes à la zone du bourg.



## Barie

La commune de Barie est entièrement couverte par les zones rouges et grenat du PPRI.

La zone UA délimitée vise à faciliter au sein du bourg, les évolutions du bâti autorisées par le classement en zone PPRI

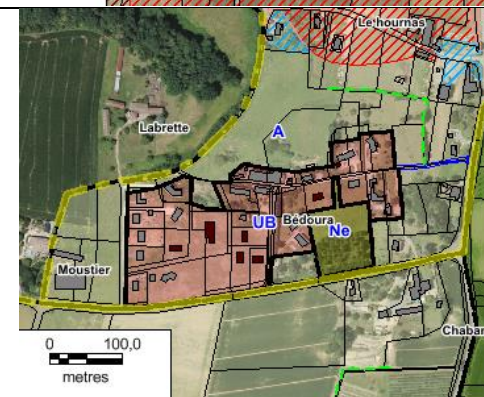


## Bassanne

La commune de Bassanne présente les mêmes caractéristiques de zone inondable couverte par le PPRI zone rouge, à l'exception d'un secteur à l'extrémité Sud de la commune. Dans ce secteur, le hameau de Bedoura (qui a connu un développement récent) fait ainsi l'objet d'un classement en zone urbaine UB (photo ci-contre).

A noter au niveau du bourg la création d'une zone Ne à fin d'aménagement d'un espace vert ouvert au public.

A noter également en partie Nord de la commune, une zone de loisirs associée au Moulin de Piis.



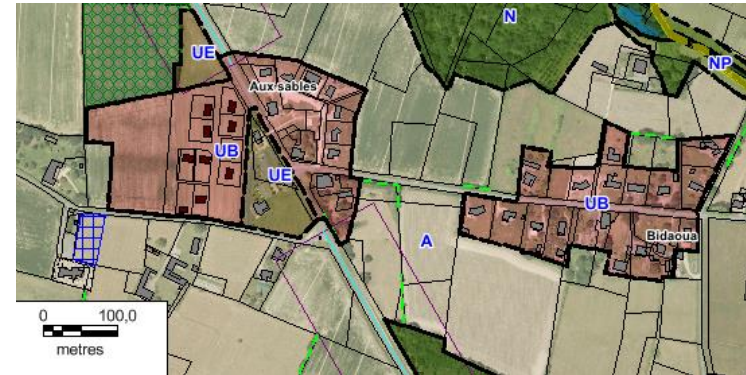
## Berthez

Le projet de la commune est de créer une centralité autour de la mairie et de la salle des fêtes (zone UE).

Deux zones constructibles sont délimitées.

A l'Ouest (les Sables), le zonage prend en compte un lotissement en voie d'achèvement, et son extension (qui fait l'objet d'un Permis d'aménager).

A l'Est, délimitation d'une zone UB (lieu-dit de Bidaoua) afin d'y permettre la construction d'une « dent creuse ».



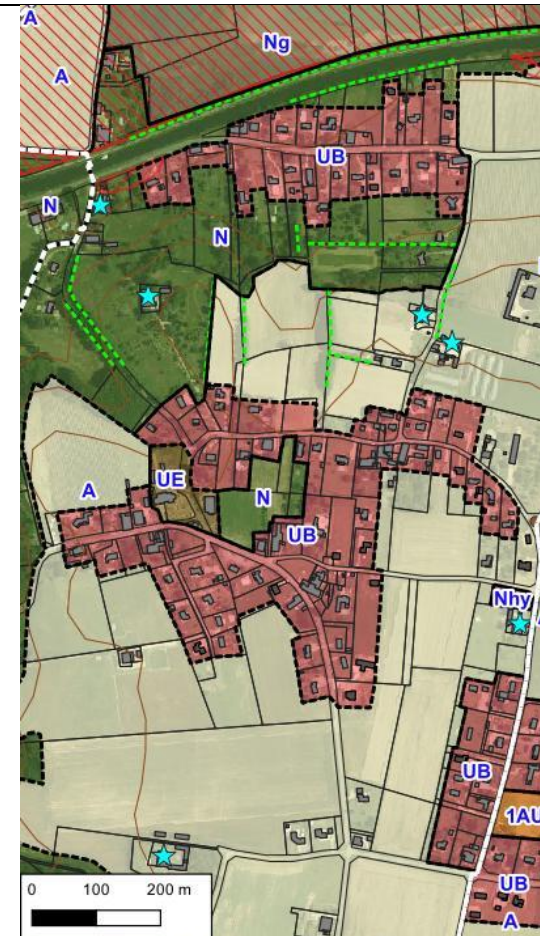
## Blaignac

Délimitation d'une zone UB qui encadre le bâti existant. A noter toutefois l'intégration à la zone (en partie Sud-est) d'une longue parcelle (portion de parcelle au sud 82p), qui trouve sa justification par le fait qu'elle a fait l'objet d'un découpage en 4 parcelles (concernées par des PC en cours).

Le parcellaire disponible non bâti situé au sein de la zone ne dispose pas à ce jour de desserte interne. En outre, il est grevé par la présence d'une ligne électrique qui le traverse.

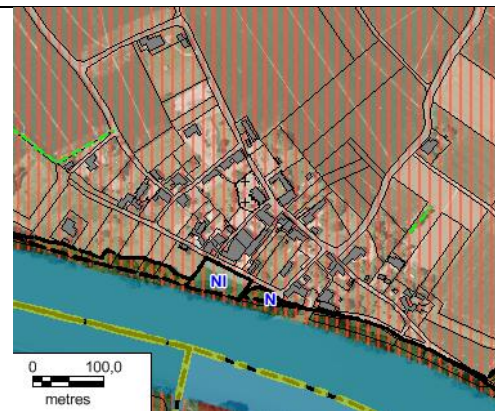
De ce fait, il est retenu pour ce secteur un classement en zone N.

Enfin il est retenu lieu-dit Gravaillet, au nord du bourg, une zone UB, (constructibilité des « dents creuses ») au sein de la zone bâtie, sans extension de l'enveloppe bâtie.



## Bourdelles

La commune est concernée dans son intégralité par la zone rouge du PPRI. Il n'est pas délimité de zone constructible.  
Le bourg est classé en zone A.



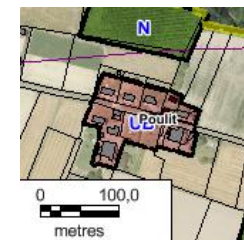
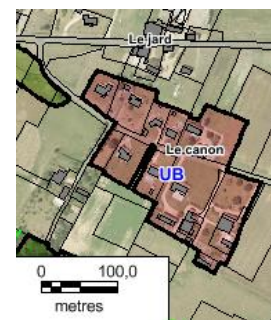
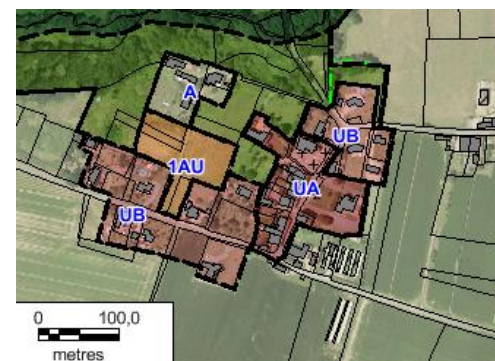
## Brannens

Il est retenu, sous la forme d'une zone 1AU, une extension du bourg à l'Ouest, permettant un développement en épaisseur. Il n'est pas retenu de développement à l'Est et au Sud afin de préserver l'activité agricole ; de même qu'au Nord, compte tenu de la présence d'une zone naturelle protégée.  
La zone 1AU est bordée de plusieurs parcelles expertisées en zone humide. Sa délimitation a été revue en conséquence.

2 zones UB sont délimitées en complément sur les lieux-dits, le Canon et Poulit. La première zone permet une petite extension du secteur d'habitat, sans extension linéaire, ouvrant un droit pour 3 nouvelles constructions.

La seconde permet la construction sur une parcelle interstitielle.

A noter la délimitation, la délimitation d'une zone Ne sur un foncier communal, bordant une zone de loisirs, disposant d'un plan d'eau (NI).

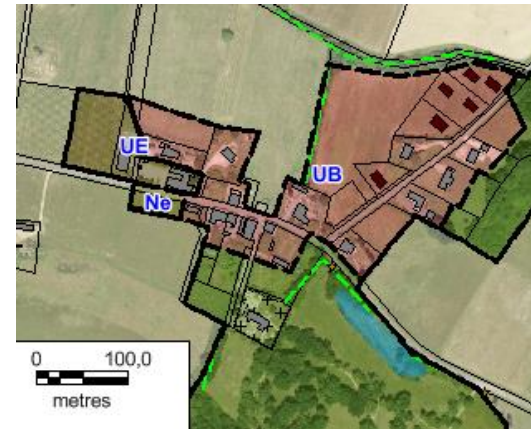


## Brouqueyran

La zone UB englobe le bourg, un lotissement pour partie réalisé sur une vaste parcelle (parcelle 18), ainsi que les constructions implantées en vis-à-vis du lotissement.

A noter la définition d'une zone UE qui intègre la mairie et la salle des fêtes. La salle des fêtes fait l'objet d'un projet d'extension, qui ne peut trouver place que dans son prolongement.

Pour ce faire, la zone UE intègre une partie de la parcelle 43 (4 400 m<sup>2</sup>). A noter que cette parcelle est incluse dans l'aire parcellaire délimitée en AOC (et plantée).



## Camiran

Le bourg ancien est particulièrement contraint compte tenu de la zone inondable du Dropt au Sud, de la présence du coteau et de zones de pente. Une zone UE a été délimitée pour accueillir un projet d'aménagement public à l'arrière de la salle des fêtes.

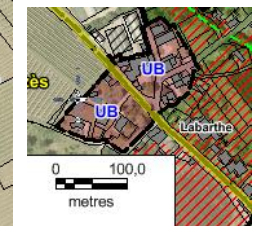
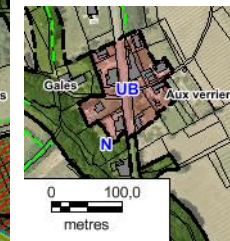
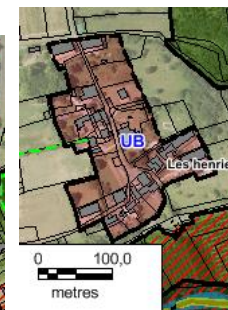
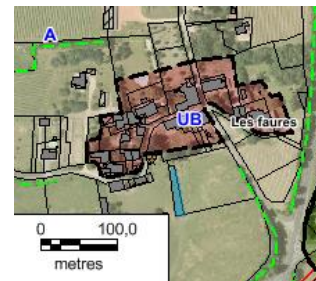
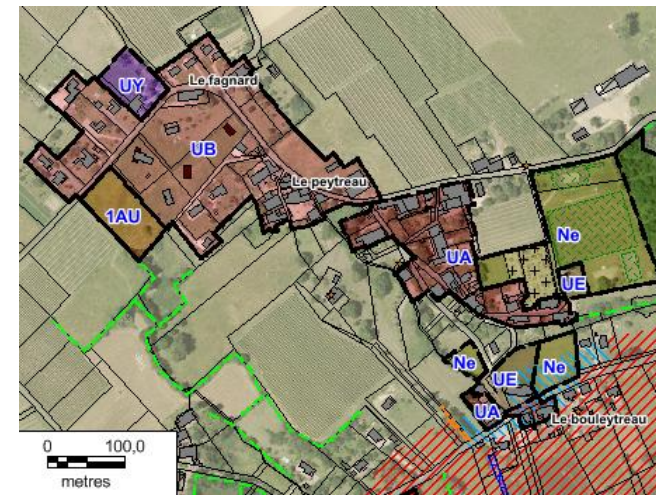
Le secteur de développement bâti du bourg s'est implanté de ce fait en continuité Nord-Ouest du bourg sur le plateau.

L'ensemble du secteur bâti et de son environnement immédiat se trouve situé dans l'aire AOC. Il en est de même de la zone 1AU retenue pour conforter le secteur de développement.

La zone 1AU a été investiguée au titre des zones humides. Une partie de la zone présente les caractéristiques d'une zone humide. L'OAP a été adaptée afin de préserver le secteur concerné.

De petits secteurs de zone UB ont par ailleurs été délimités sur quatre hameaux, afin de permettre la construction des parcelles en « dents creuses » et/ou de faciliter la mutation du bâti existant. Sont concernés :

- à l'Est, les hameaux des Faures et d'Henriets
- à l'Ouest, le hameau des Verriers, ainsi que le hameau de Labarthe, situé à cheval sur la commune et celle de voisine de Morizès.



## Casseuil

Le bourg est contraint du fait de son positionnement entre la RD 1113 et la voie ferrée, ainsi que de sa localisation pour partie en zone inondable.

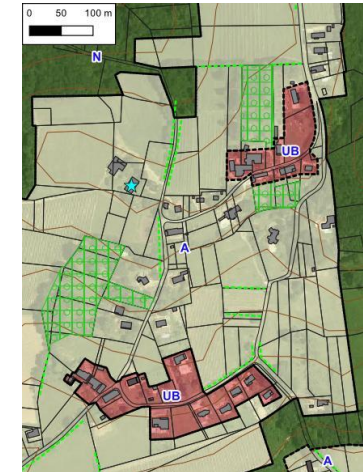
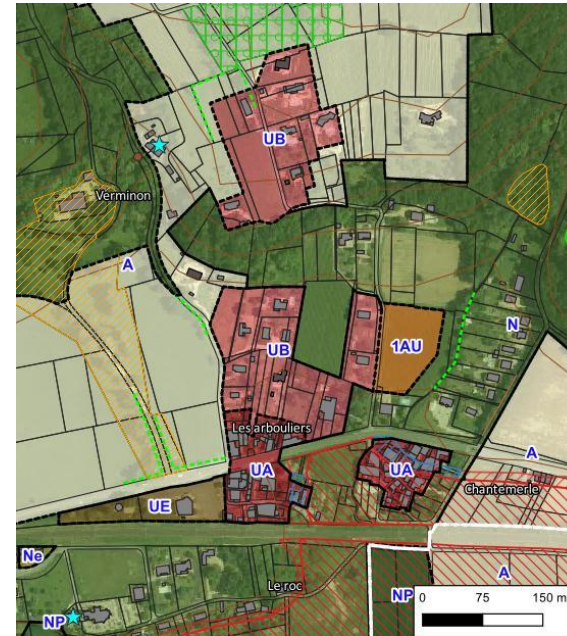
De ce fait, le développement s'est établi vers le Nord.

A noter cependant que l'ensemble des zones bâties (zones UB) au Nord de la RD.1113 sont situées en aire AOC viticole, de même que les espaces environnants.

Il avait été envisagé de créer une zone 1AU au cœur de la zone UB centrale. Cependant, s'agissant d'une parcelle viticole, sans possibilité d'accès, il a été procédé à un classement en zone N.

Le secteur pouvant accueillir une zone à urbaniser a de ce fait été retenu sur le chemin du Mayne, déjà bâti sur sa partie Ouest. A noter qu'à l'Est de la zone 1AU définie au PLUI, un ensemble d'habitations sont implantées en bordure Ouest de l'allée des Tilleuls.

3 petites zones UB sont par ailleurs positionnées sur les hameaux de Verminon (au nord du bourg), de Tucot et du Paradis (à l'Ouest) : parcelles disponibles au sein du bâti.





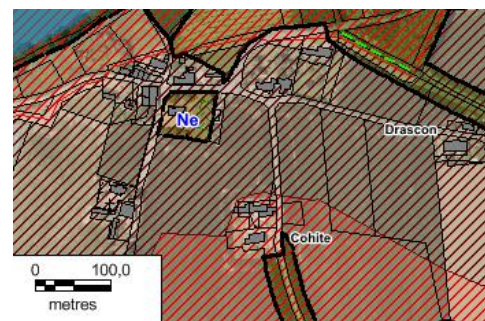
### Les Esseintes

Zones UB proposées sur le bourg et sur hameau proche des Murailles, permettant quelques constructions complémentaires



### Floudès

La commune est entièrement couverte par le PPRI. Elle ne dispose pas de zone constructible.

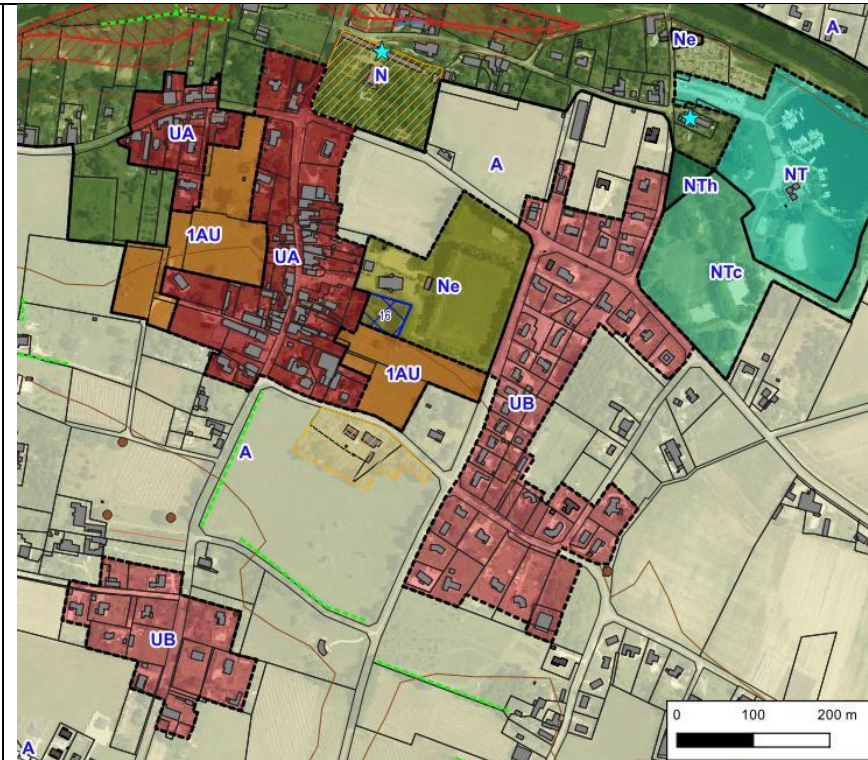
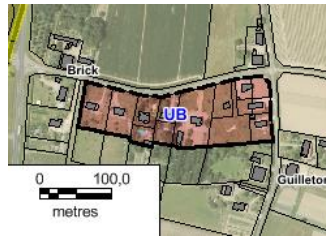


## Fontet

Le zonage proposé dans le cadre du PLUi recentre l'urbanisation autour du bourg.

2 zones 1AU ont ainsi été délimitées à l'Ouest et à l'Est afin de le densifier en épaisseur. Ces zones sont positionnées en articulation au sein de l'ensemble bâti. Elles sont concernées par un classement AOC, mais non planté au même titre que l'ensemble des secteurs environnants (l'ensemble du bourg est positionné en zone AOC, de même que l'ensemble des terrains localisés au Sud).

2 quartiers d'habitations plus récents sont retenus pour un classement en zones UB (construction parcelles disponibles au sein du bâti).

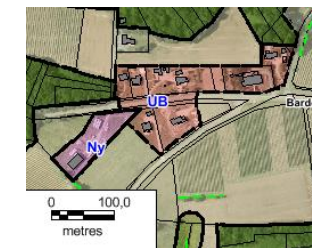
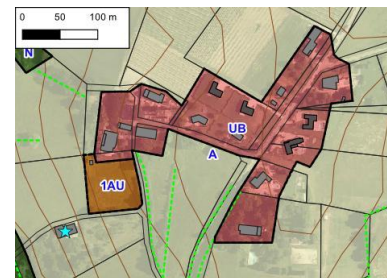


## Fossès-et-Baleyssac

Développement du « micro-bourg » avec la délimitation d'une zone 1AU, au Sud de l'église. La zone est ainsi positionnée à l'écart des principales voies de circulation (et ne génère pas d'impact paysager pénalisant).

Une autre localisation pour la zone 1AU aurait consisté à la positionner sur la parcelle 13 plus intégrée à la zone bâtie (parcelle qui présente une construction en angle Nord). Cette option s'est heurtée à une difficulté foncière de non disponibilité (résidence secondaire d'un propriétaire étranger).

En complément du bourg, une petite zone UB est délimitée sur le lieu-dit Bardet.



## Gironde-sur-Dropt

Le zonage de la commune se décompose en :

- Une zone UA, qui couvre le bourg centre de la commune.
- Une zone UB, qui encadre les extensions pavillonnaires, en lotissement, et sur lots libres, développées en partie Nord du bourg, au Nord de la RD.1113.

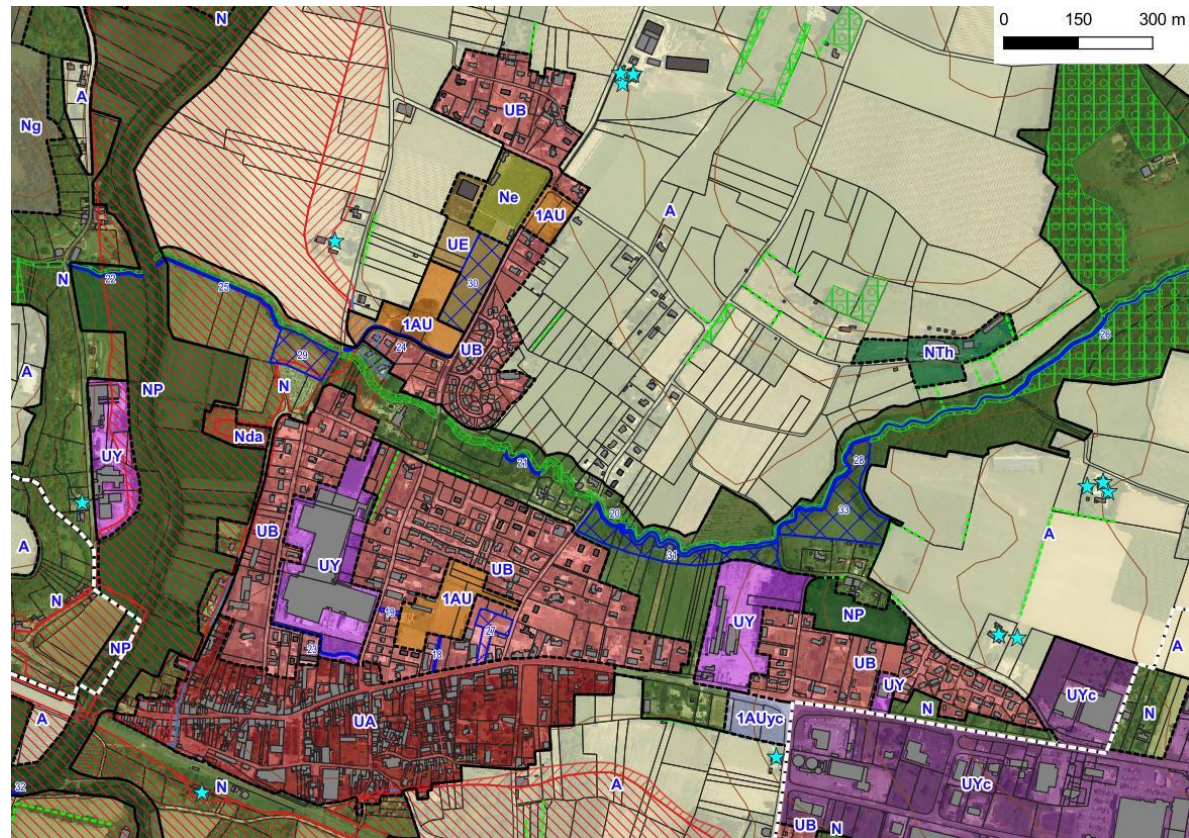
Le ruisseau Fontaine forme rupture au sein de la zone UB, qui se prolonge au-delà du ruisseau (lotissement dense et bâti plus lâche). La collectivité a retenu 3 zones 1AU :

- Une zone 1AU, au cœur de l'enveloppe urbaine du bourg (voies de désenclavement portées au PLU)
- Deux zones 1AU au Nord, visant à structurer le développement bâti Nord (route du Stade et les Garrigues), en complément / accompagnement d'équipements sportifs (zone UE).

A noter au sein de la zone bâtie (zone UB) une entreprise importante (zone UY), correspondant à la société de négoce en vins Yvon Mau.

D'autres zones d'activités se développent plus à l'Est, puis sur la zone de Frimont (établie sur Gironde-Sur-Dropt et la Réole).

Les deux entreprises situées en partie Nord de la commune correspondent aux activités traditionnelles du secteur que sont la briqueterie de Gironde et les carreaux de Gironde.

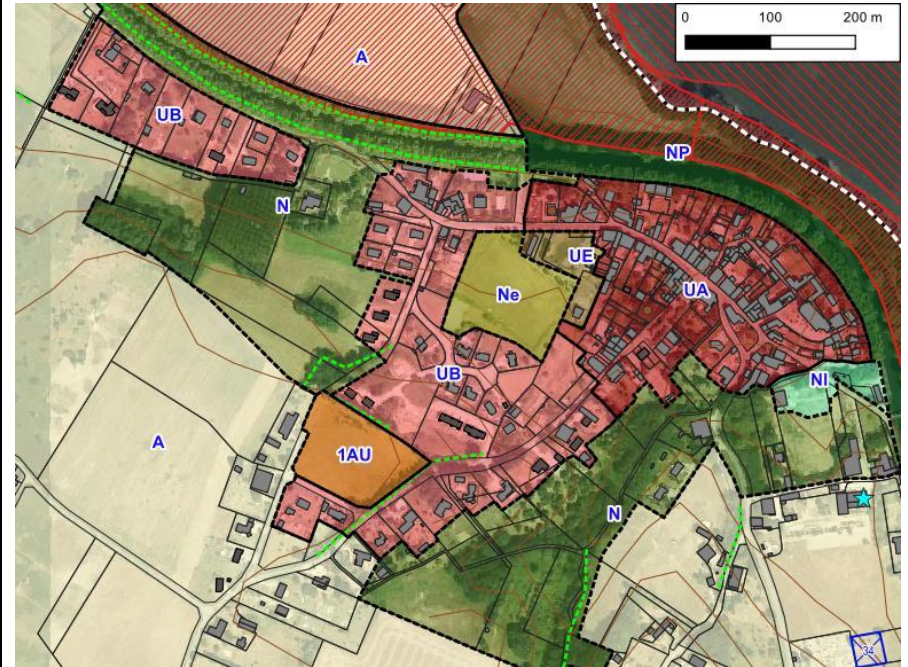


## Hure

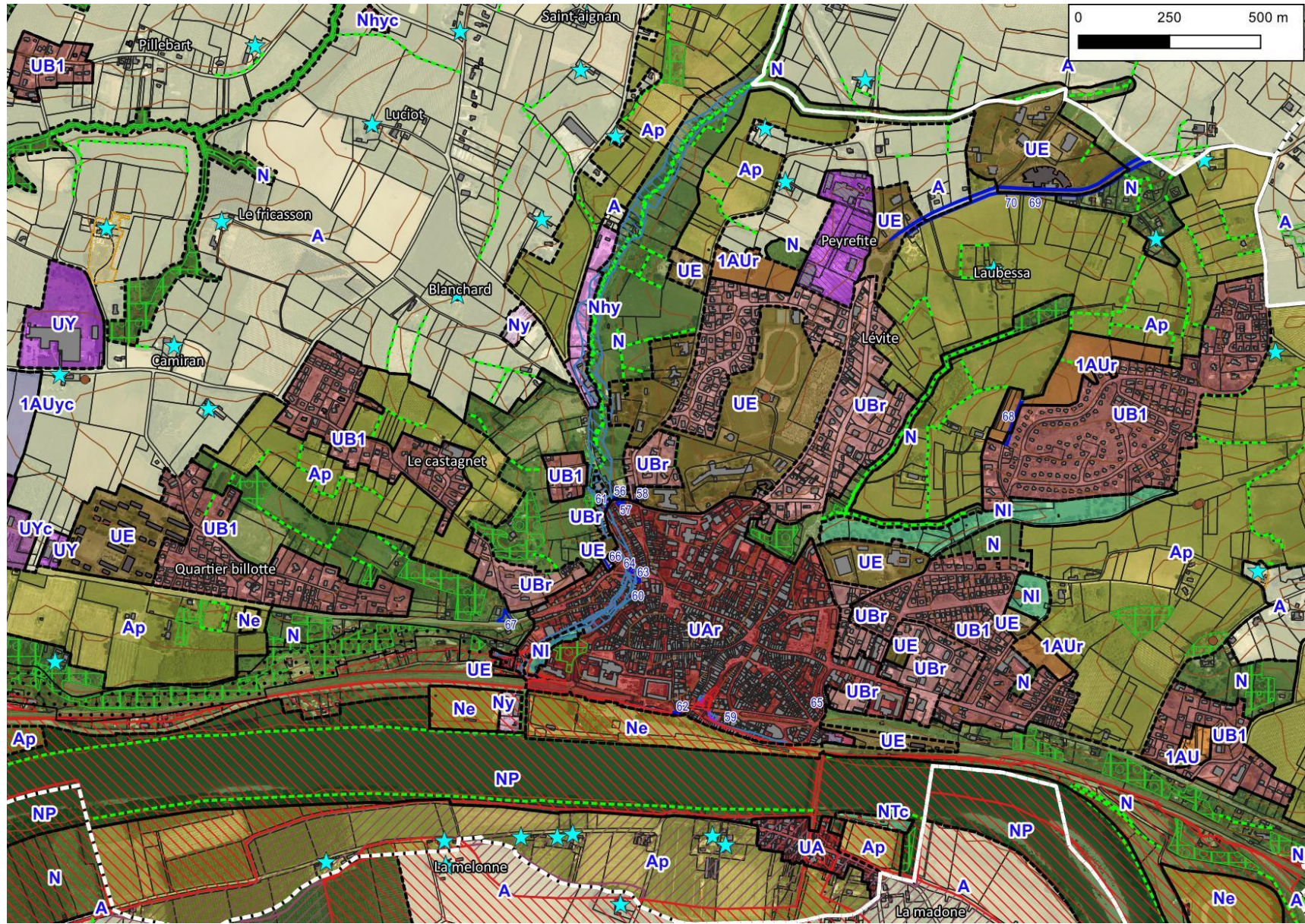
Il est retenu un classement du bourg en zone UA et une densification bâtie au sein de de l'enveloppe urbaine qui s'est développée autour du bourg et du hameau proche de Fonjonqueyre. Un lotissement communal est en cours (découpage parcellaire à proximité des terrains de sport).

Une zone à urbaniser a été délimitée au sein de l'enveloppe bâtie, en partie Sud-Ouest du bourg.

A noter la définition d'une zone UB, lieu-dit Camelarge, permettant quelques constructions sur parcelles interstitielles.



# La Réole



Le centre-bourg fait l'objet, dans le cadre du projet « La Réole 2020 », de nombreux travaux de réhabilitation (pour résorber la vacance habitat mais aussi commerciale), autour de la rénovation des espaces publics, sur la base d'un projet patrimonial et culturel.

On rappellera que la commune est couverte par un SPR (Site Patrimonial Remarquable) et bénéficie du label « Ville d'Art et d'Histoire ».

La présence de la gare, qui positionne La Réole à moins de 40 min de Bordeaux et à 10 min de Langon ou Marmande, est un véritable atout qui doit être optimisé par un renforcement de la vocation résidentielle de la commune.

Le zonage de la Réole s'est attaché à trouver un équilibre entre la consolidation du centre-bourg et des extensions limitées en périphérie de l'enveloppe urbaine (à noter qu'il y a peu de possibilité de densification à l'intérieur du tissu bâti existant).

La connexion des quartiers d'habitations existants et à venir a été pensée à travers la création de cheminements doux et par des continuités naturelles et paysagères (parc de Calonge).

Les nombreux équipements (présents en zones UE mais aussi en zone UAr) ont fait l'objet d'une attention particulière afin qu'ils puissent se maintenir et s'agrandir si besoin. Là aussi, la connexion avec les quartiers résidentiels a été réfléchie.

Les coupures d'urbanisation avec les quartiers d'habitation détachées du bourg ont été maintenues et renforcées (avec la protection des trames vertes et bleues qui les traversent). Ces derniers ont fait l'objet d'un zonage très resserré autour des constructions existantes.

Une petite zone UB a été délimitée sur un petit hameau au Nord-Est (encart) afin de permettre la construction des parcelles interstitielles, tout en stoppant l'urbanisation linéaire qui était en cours sur le secteur.

Les ensembles de plateaux et versants agricoles qui encadrent le bourg ont fait l'objet d'un classement en zone Ap, afin de préserver plus finement leur qualité paysagère.

On notera que l'entrée de bourg Est, au Sud de la RD 1113, entre Frimont et le bourg, a été préservée (zone 2AUy rétrocedée en zone Ap).

## Lamothe-Landerron

La commune de Lamothe-Landerron est positionnée sur la RD 1113. L'objectif consiste à ne pas renforcer l'urbanisation linéaire et peu lisible autour de la RD 1113.

Le zonage urbain délimite :

- Une zone UA sur le bourg.

Une zone UB correspondant à un vaste tissu bâti principalement en extension Nord du bourg ancien.

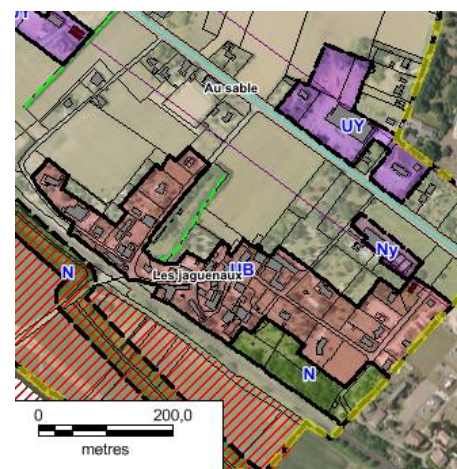
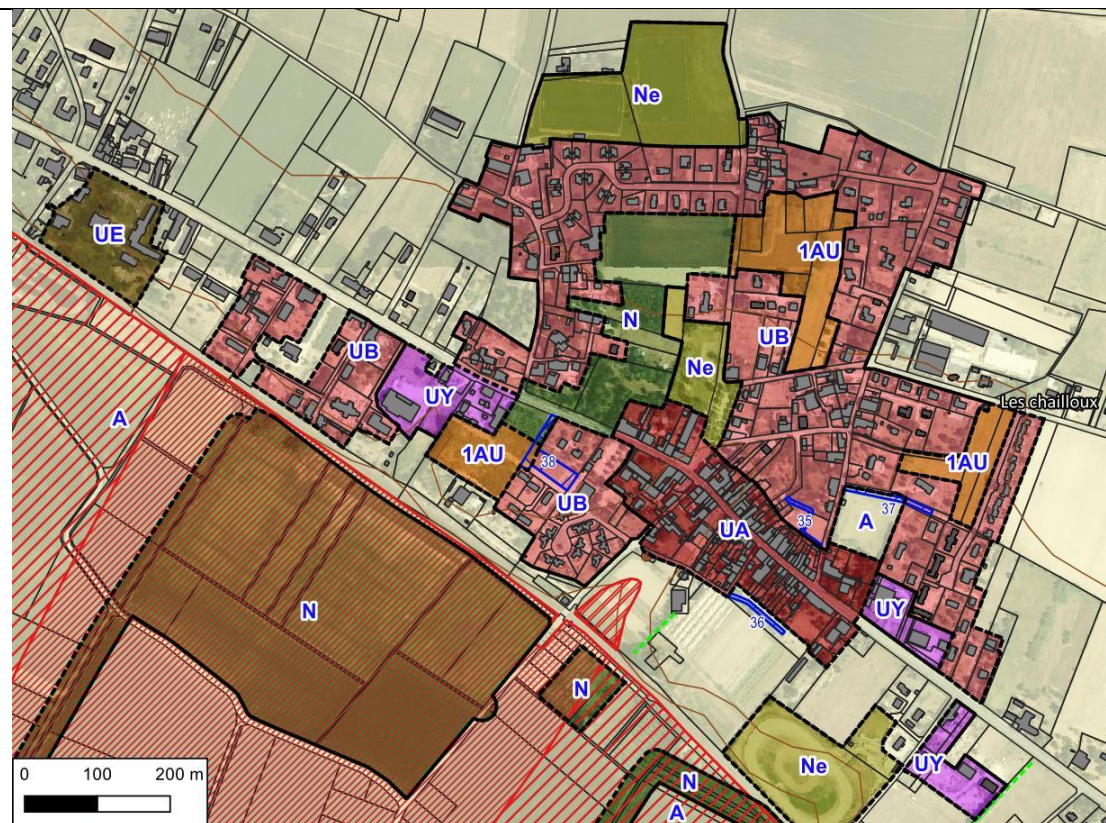
La définition de zones AU vise à densifier ce vaste tissu urbain assez lâche. Les zones 1AU, au nombre de 3, sont situées au sein de l'enveloppe urbaine.

A noter une vaste parcelle agricole à l'intérieur de l'enveloppe bâtie; en continuité d'une zone verte et d'équipement, classée comme telle (N et Ne).

Plusieurs zones d'activités sont positionnées en bordure de RD.1113.

La zone UE correspond à un institut médico éducatif ADAPEI.

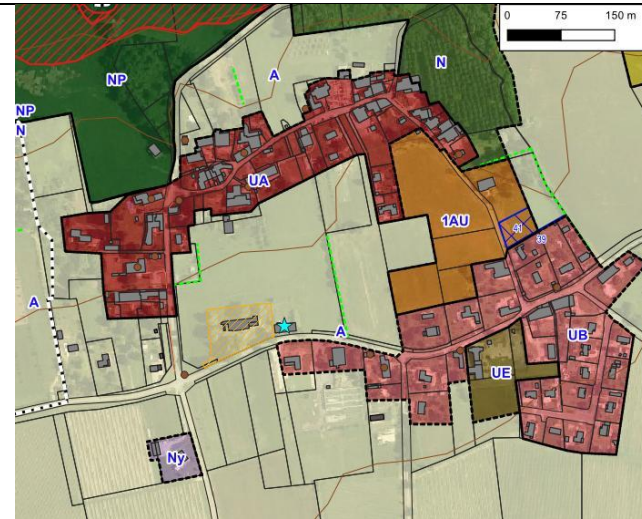
A noter en outre la délimitation d'une zone UB sur le hameau des Jaguenaux en limite Sud-est de la commune, sur de la RD1113 (quelques parcelles disponibles à la construction).



## Loubens

La zone urbaine est formée de 2 ensembles détachés, zone UA correspondant au bourg ancien, zone UB au bourg récent (qui comprend la mairie et l'école, délimitées en zone UE).

La zone 1AU a vocation à assurer une connexion entre les 2 bourgs (l'ancien et le nouveau).



## Loupiac de la Réole

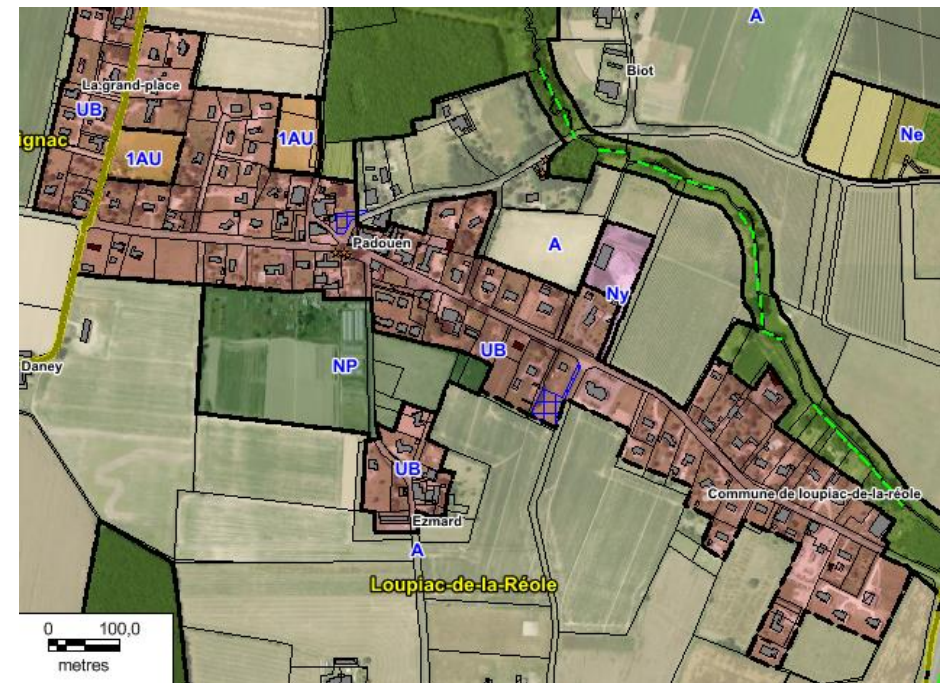
La commune de Loupiac de la Réole présente un petit bourg central et en extension de vastes ensembles pavillonnaires.

Le zonage propose 2 petites zones 1AU, l'une à l'intérieur de la zone bâtie, l'autre en extension.

Les zones ont été délimitées après étude des zones humides ; cette étude ayant révélé des secteurs de zones humides au Sud du bourg.

A noter en limite Sud-est de la commune une zone d'activité en bordure de RD.9, correspondant à la ZAE Ecopole (zone UY – voir chapitre dédié), toute proche de l'échangeur 4 de l'A.62.

Une zone 1AUy constitue un projet d'extension de cette zone.



## Mongauzy

Le bourg fait l'objet d'un classement en zone UA.

Il présente en partie centrale un projet d'intensification urbaine sur une parcelle bien localisée (parcelle face à la place du 8 Mai 45). Le **projet porté par Gironde Habitat** consiste en la réhabilitation du bâtiment en façade de voirie (8 logements), complété de logements individuels et collectifs (**ensemble total de 14 logements**).

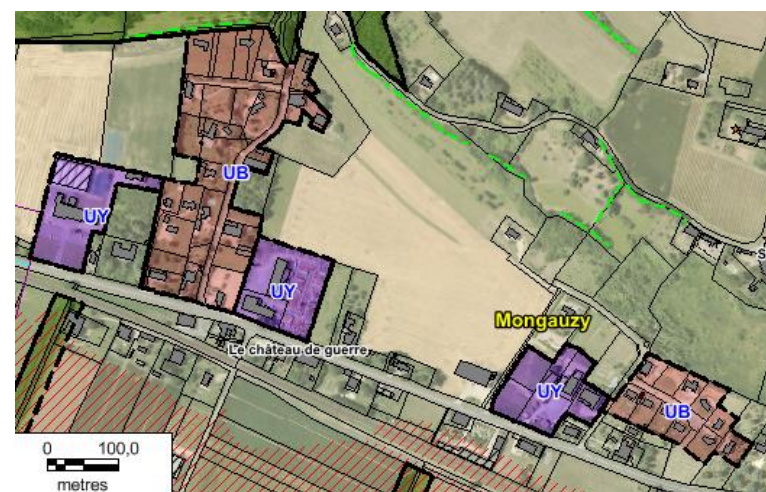
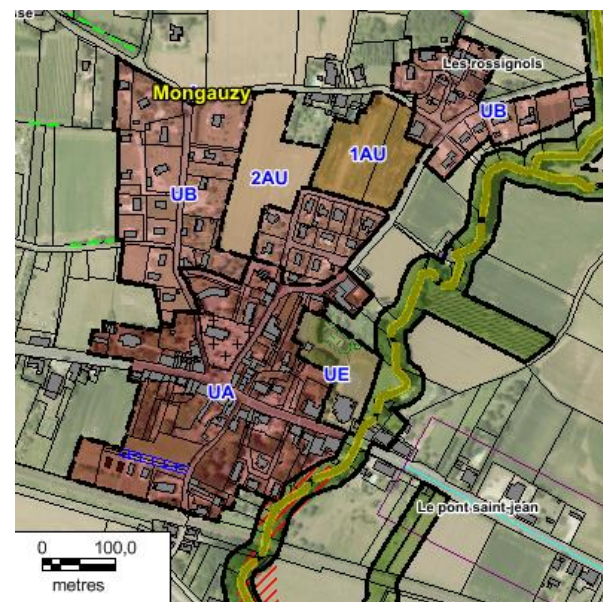
Les espaces non bâtis à l'Ouest du bourg sont préservés.

Le développement urbain est privilégié en partie Nord, à l'intérieur d'une boucle de voirie, rejoignant ainsi au Nord le hameau des Rossignols (zone 1AU et réserve foncière 2AU).

Il a en outre été fait le choix de ne pas délimiter de zone U le long de l'axe de la RD 1113 pourtant fortement bâti afin de ne pas renforcer l'urbanisation linéaire.

Deux zones bâties complémentaires au bourg (zone UB) sont retenues, en recul de voie RD.1113, permettant l'urbanisation des parcelles interstitielles.

Les entreprises situées en bordure de RD.1113 font l'objet d'un classement en zone UY.



## Monségur

La bastide est zonée en UAm (et UAm1). Les abords immédiats sont préservés de constructions (zones A, N, Ne ou NP).

La commune a connu un développement important autour des axes Est et Sud. Le PLUi s'est attaché à contenir ces extensions en limitant les linéaires pour, au contraire, épaissir l'enveloppe bâtie avec la délimitation de zones AU (1AU et 2AU).

Les zones urbaines ont amplement été réduites au regard du PLU actuel.

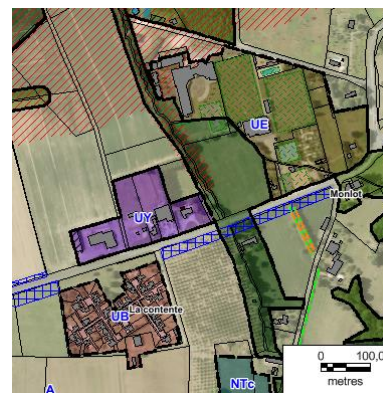
Une zone 1AUy a été délimitée à l'Est, à vocation l'accueil d'activités artisanales. Elle est implantée sur une friche industrielle.

A l'Ouest (Illustration du bas), la petite zone d'activité a été maintenue autour des bâtis existants.

Une vaste zone d'équipements (collège, terrains de sport, piscine) est délimitée en zone UE.

Ce secteur a lui aussi bénéficié d'un zonage nettement plus strict (au même titre que celui retenu pour les zones constructibles), afin de préserver l'entrée ouest du bourg et les zones humides présentes.

A noter en partie Sud de la commune une vaste zone UE (non portée au plan) qui correspond à un foyer d'accueil médicalisé pour adultes handicapés (FAM), qui correspond à l'emprise de leur domaine.



## Montagoudin

Compte tenu de son environnement fortement agricole, la délimitation de la zone UA encadre le bourg ancien. Les disponibilités foncières y sont inexistantes (la zone UA permet une évolution du bâti existant).

En complément, il est retenu une zone UB lieux-dits Grabeau/ Soubirou permettant la construction de quelques parcelles disponibles au sein de l'enveloppe. A noter que la parcelle 118 fait l'objet de permis de construire.

Une petite zone UY encadre les activités existantes en bordure de D1113.



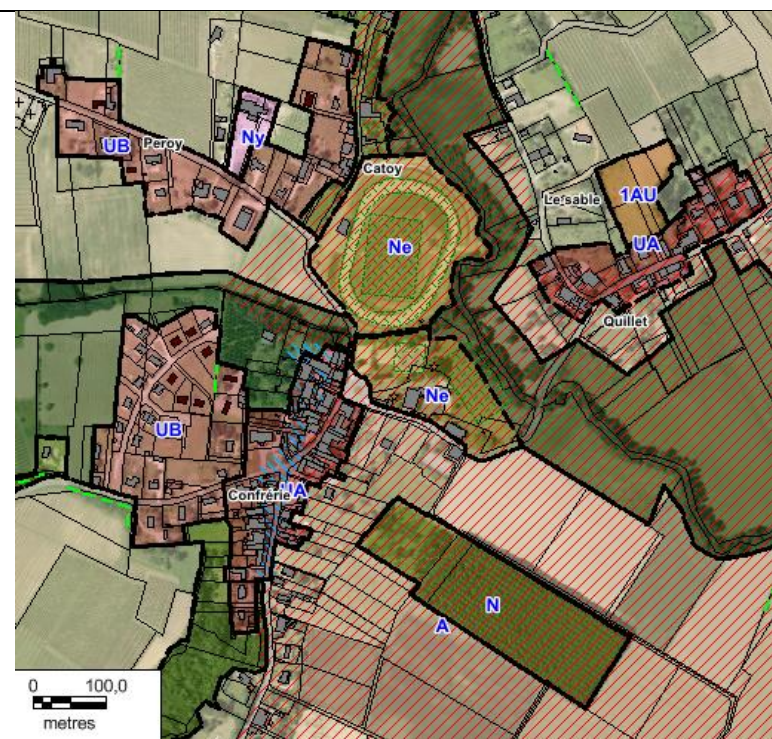
## Morizès

La commune est particulièrement contrainte dans son développement urbain : le bourg et les hameaux les plus denses sont partiellement situés en zones inondables (PPRI du Dropt ; les zones résidentielles plus récentes sont entourées de secteurs présentant les caractéristiques de zones humides).

La collectivité a retenu un classement en zone UA du bourg et du hameau ancien du Quillet situé à l'est du bourg.

Les extensions Ouest et Nord du bourg font l'objet d'un classement en zone UB. Le hameau du Quillet est conforté au Nord par une zone 1AU (hors zone inondable).

Un petit secteur, en limite communale Est, est englobé en zone UB afin d'être en cohérence et dans la continuité du bâti situé sur la commune voisine de Camiran (lieu-dit Labarthe).



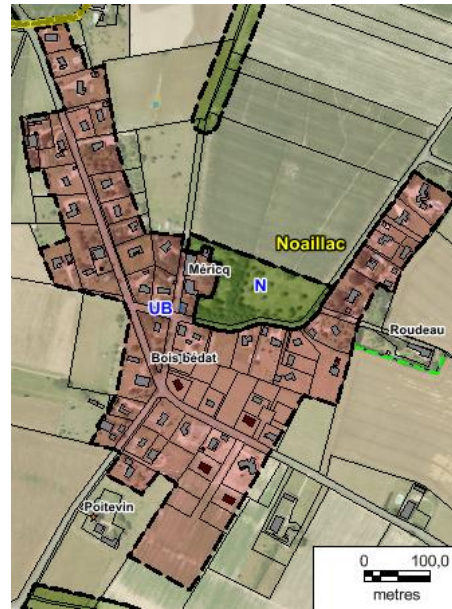
## Noaillac

Le bourg qui constitue un «micro-bourg» n'a pas vocation à s'étendre.

Hors le bourg, la commune a connu un fort développement, sous la forme d'un développement linéaire en bordure de voie (lieu-dit Bois Bedat, lieu-dit La Caussade/ Dubourg).

Dans la période récente, le secteur Bois Bédat est concerné par plusieurs permis d'aménager (infrastructures déjà réalisées).

Il a été retenu dans le cadre du PLUI de contenir la construction à l'intérieur des enveloppes urbaines générées par ces développements et « coups partis » : classement des 2 secteurs en zone UB.



## Pondaurat

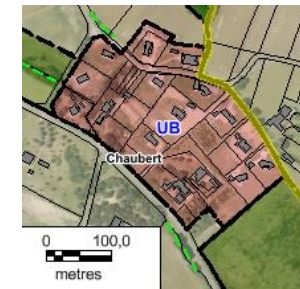
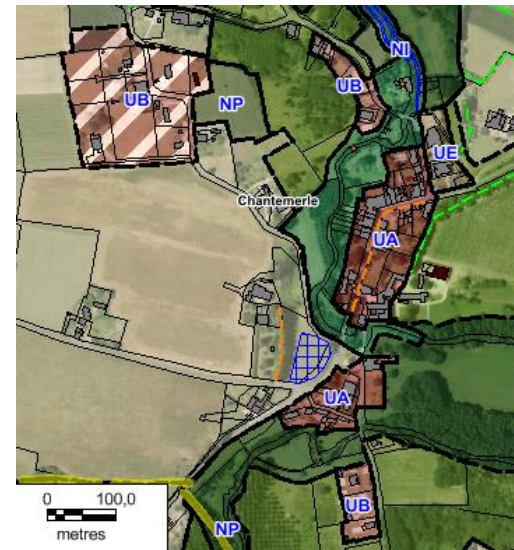
Le bourg de Pondaurat ne peut se développer en raison du relief, de la présence du ruisseau de la Bassanne (classé en Natura 2000) à l'Ouest et au Sud-Est et d'une exploitation viticole à l'Est.

Il est ainsi porté en zone UA dans sa délimitation actuelle.

La collectivité a, de ce fait, fait le choix de renforcer un petit hameau (UB) existant au Nord-Ouest.

Ce secteur est retenu pour un classement en zone UB. Pour précision, la zone UB fait l'objet d'une OAP.

A noter en complément le classement en zone UB du lieu-dit Chaubert, en limite communale Est (quartier d'habitat constitué, qui présente quelques parcelles interstitielles non bâties).



## Puybarban

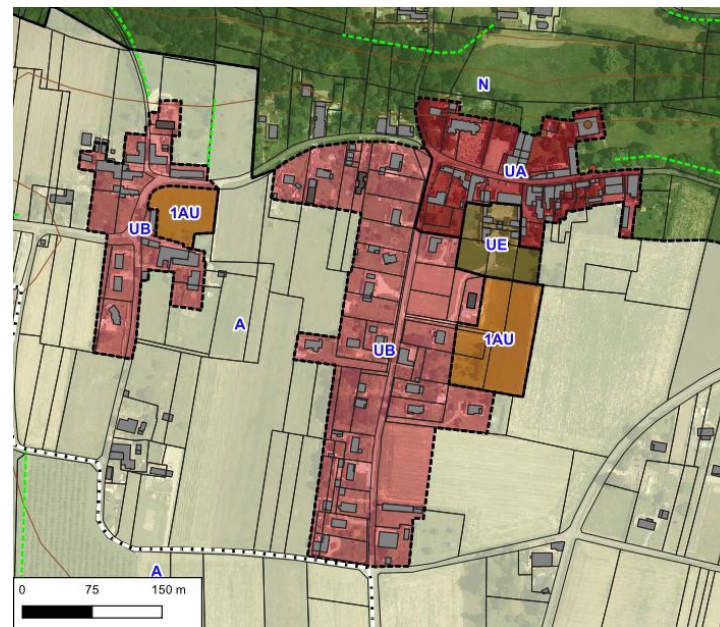
Le bourg ancien qui présente une morphologie dense fait l'objet d'un classement en zone UA.

Il a connu un développement résidentiel lâche au Sud du bourg, en bordure de voie, route de Moncat.

La zone 1AU proposée dans la continuité du bourg pour renforcement de la zone bâtie est située immédiatement au Sud de l'école (portée en zone UE). Elle a fait l'objet d'une division parcellaire.

La zone UB englobe le bâti existant et permettra l'urbanisation de quelques parcelles encore disponibles (dont p49 au Sud).

Un second secteur de zone UB tout proche du bourg est délimité à l'Ouest et correspond à un hameau ancien. Une zone 1AU d'extension est proposée pour un renforcement du hameau en épaisseur au Nord.



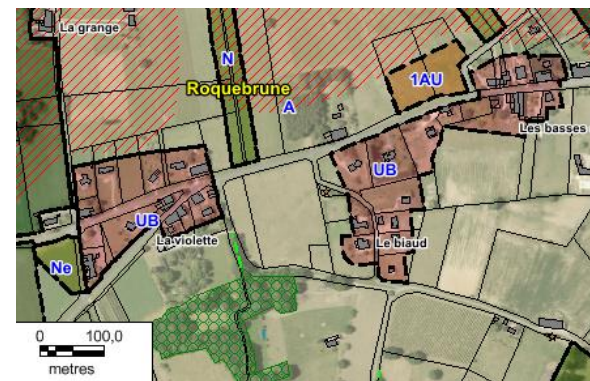
## Roquebrune

Le bourg de Roquebrune est limité dans son développement, compte tenu du relief et d'une zone Natura 2000 (à l'Ouest), de la présence de la vigne, et de secteurs attenants non plantés mais concernés par la présence de zones humides, à l'Est.

Le bourg est de ce fait limité à son enveloppe actuelle (zone UA).

Deux zones UB à proximité Nord-est du bourg, sont délimitées en complément, secteur La Violette et secteur les Basses Carrières.

Sur ce dernier secteur, il est retenu une zone 1AU, avec pour objet de faire liaison et de structurer le développement entre le hameau ancien des Basses Carrières à l'Est et les extensions bâties Ouest plus récentes.



## Saint-Exupéry

La commune ne présente pas de centre-bourg, mais 4 hameaux constitutifs de l'enveloppe urbaine.

Ont été délimitées 4 zones urbaines UB correspondant ainsi à ces 4 entités.

- au Nord, lieu-dit les Berrys (la plus vaste entité) et plus au Nord, les Catherineaux

- au Sud, le lieu-dit Saint Exupéry et au-dessus, le Grand Maine. La mairie est positionnée entre ces deux entités (zone Ne).

La délimitation des zones UB permet une densification du bâti, en autorisant la construction des « dents creuses » et des vis-à-vis.

Il a été veillé à ne pas renforcer un développement linéaire en bordure de voie.



## Sainte-Foy-la-longue

La commune présente peu d'organisations bâties sur son territoire.

Le bourg lui-même est de très petite dimension.

Il a été retenu au PLUI une seule zone constructible.

Elle se développe au niveau du bourg.

Le « micro-bourg » a été retenu pour un classement en zone UA.

Une zone 1AU complémentaire est définie en extension Sud du bourg. La zone 1AU est positionnée sur une parcelle en vigne AOC, ce qui constitue une difficulté mais permet d'éloigner la parcelle en vigne de l'école.

La zone 1AU, de 8500 m<sup>2</sup> constitue la seule surface constructible de la commune.

A noter deux ER prévus, pour création d'un parking en face de l'école et pour extension d'un espace public.



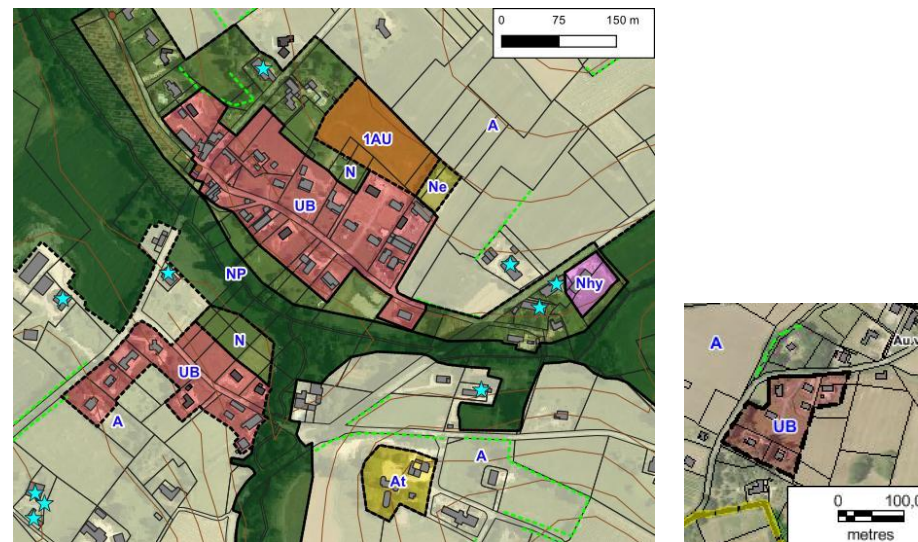
### Saint-Hilaire-de-la-Noaille

Il est proposé sur la commune le classement du bourg en zone UB ainsi qu'une extension Nord sous la forme d'une zone 1AU, permettant un développement bâti en épaisseur.

La zone 1AU est ainsi située sur un plateau en léger surplomb à proximité des équipements (école, mairie, salle des fêtes, city stade). La limite de la zone UB a été éloignée du ruisseau classé en Natura 2000.

Au Sud du bourg, une zone UB est également retenue par la collectivité (lieu-dit Peyrat) ; les parcelles 288, 290 et 292 font en effet l'objet de permis de construire, et de ce fait ont été intégrées à la zone UB.

A noter également l'intégration en zone UB du petit secteur lieu-dit « Au Villotte » en limite Sud de la commune.



### Saint-Laurent du Plan

La zone urbaine constructible UA porte sur le bourg de Saint-Laurent-du-Plan.

La délimitation de la zone reprend les contours du petit bourg ancien, en incluant quelques possibilités de construction au Nord-Ouest. Le choix de délimitation s'est attaché à ne pas impacter les cultures viticoles au Nord et à l'Est, ou l'espace potentiellement humide (Epidropt) au Sud-Ouest.

A noter que la zone UA a été réduite en profondeur au Nord-Ouest en raison de la présence d'une cavité souterraine.



## Saint-Martin de Sescas

Le bourg de St-Martin de Sescas est positionné sur la RD.1113 et borné en partie Nord par la voie ferrée.

La zone urbaine est décomposée en une zone UA sur la structure du bourg ancien, une zone UB sur la zone d'extension bâtie du bourg.

La collectivité a fait le choix d'une zone 2AU en partie Est dans la continuité de la zone UB. Cette zone ne sera ouverte qu'une fois desservie par le réseau d'assainissement collectif.

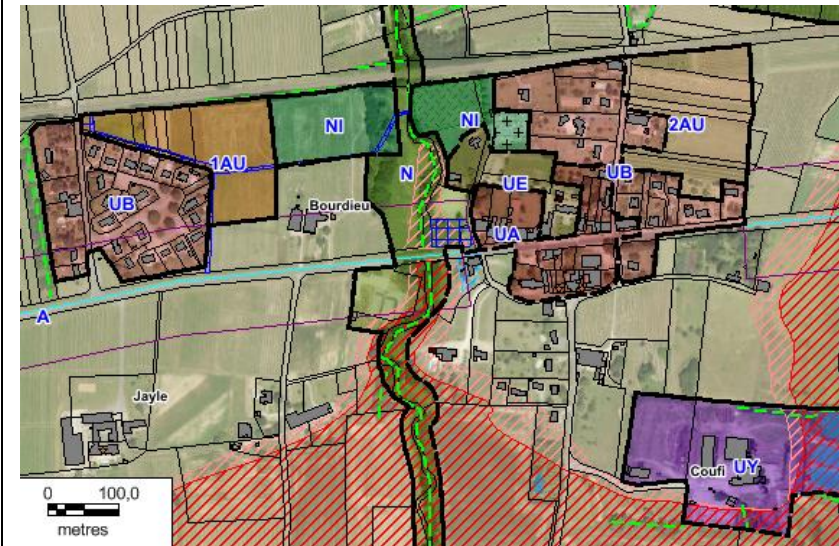
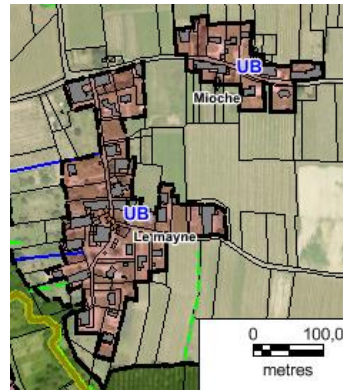
Un lotissement d'une certaine importance (une vingtaine de lots) est implanté à l'ouest du bourg (à environ 400 m).

Il est retenu dans le cadre du PLUI, une extension du lotissement à l'Est.

A noter qu'entre les deux entités bâties (bourg et lotissement), le ruisseau de la Magdeleine (et zone humide associée) forme séparation.

Il est prévu au PLUI une liaison des 2 entités bâties via un cheminement doux qui bordera un projet d'espace de loisirs et verger communal, puis le terrain de sport (zones NI).

2 zones UB sont strictement délimitées autour de hameaux anciens au Nord-Ouest du bourg.



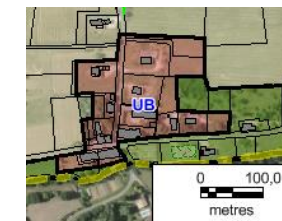
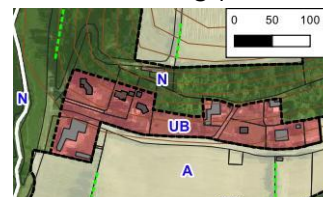
## Saint-Michel de Lapujade

Le bourg de St-Michel de Lapujade est positionné en ligne de crête et ne peut se développer en épaisseur. Une zone UB est délimitée sur le bourg (*extrait de plan du haut*).

Deux entités de hameaux sont retenues en complément pour un classement en zone urbaine UB :

- à l'extrême Ouest, (lieu-dit de Blureau), zone UB permettant le comblement d'une « dent creuse » - *en bas à gauche*

- tout à l'Est, le hameau de Notre Dame de Lorette (vers le hameau de Lapujade), zone qui permet un développement très mesuré en épaisseur à l'Est (*en bas, à droite*).



## St-Pierre d'Aurillac

Le bourg de Saint-Pierre-d'Aurillac s'est développé le long de la RD 1113 d'Est en Ouest, avec, plus récemment, un développement en épaisseur vers le Nord, entre la RD 1113 et la voie ferrée.

Un pôle d'équipements (école, crèche, mairie, terrains de sport, gare ferroviaire – zone UE -) est implanté au cœur de l'enveloppe urbaine, sur la partie Nord du bourg.

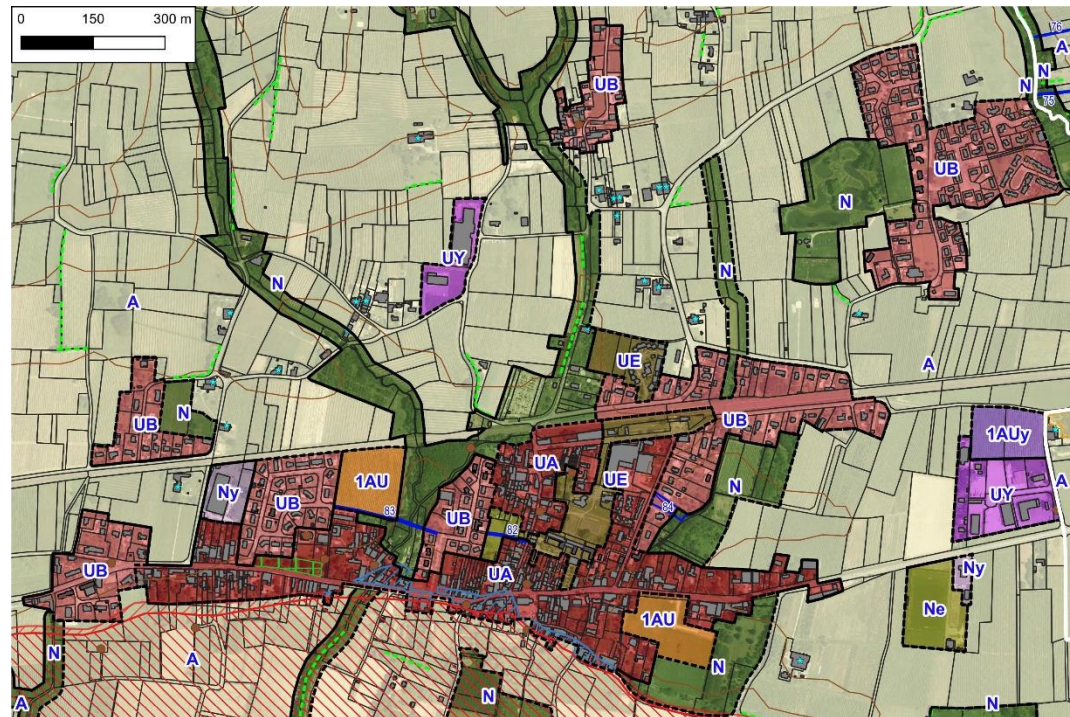
La zone UA couvre le noyau ancien dense (bâti en continu, à l'alignement). Les extensions plus récentes sont délimitées en zone UB.

2 zones 1AU ont été retenues en extension de l'enveloppe urbaine du bourg, à proximité des commerces, services et équipements : la zone 1AU du ruisseau de Flous (Nord-Ouest) et la zone 1AU de l'Enclos (Sud-Est). La commune prévoit la création d'une liaison douce, parallèle à la RD1113 pour relier la zone UB à l'ouest aux équipements situés à l'est.

Quelques secteurs complémentaires font l'objet d'un classement en zone UB :

- Secteur La Penote, dans la continuité Ouest du bourg, au Nord de la voie ferrée.
- Hameau de Mounissens, qui constitue un ensemble structuré pour lequel il est retenu une petite extension Nord.
- Secteur de Baladon à l'extrême Nord de la commune, qui regroupe un ensemble bâti important (sous la forme de lotissements assez denses (maisons individuelles ou habitat groupé -résidence le Panchet).

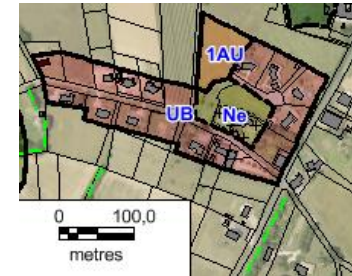
Enfin, le zonage définit deux zones d'activités : l'une correspondant aux établissements Gimbre, l'autre à la zone d'activité de Galétrie, pour laquelle il est prévu une extension sous la forme d'une zone 1AUy.



## Saint-Sève

La commune dispose d'un bourg de taille très réduite, qui présente quelques constructions récentes autour du noyau central de l'église et de la mairie.

Une petite zone 1AU est portée en extension Nord de la zone UB. Ce choix est sans impact sur l'activité agricole.



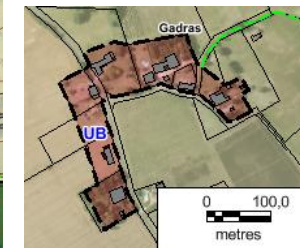
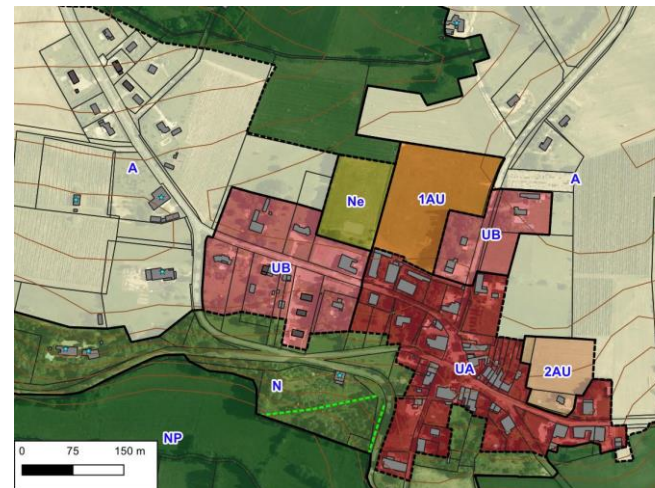
## Saint-Vivien de Monséguir

Les zones constructibles sont organisées autour du bourg de Saint-Vivien de Monséguir :

- Délimitation d'une zone UA correspondant au bourg ancien,
- Classement en zone UB des extensions plus récentes,
- Définition d'une zone 1AU au Nord, sur une parcelle correspondant à un projet de lotissement qui n'a pas abouti. L'école est localisée immédiatement au Sud, dans le prolongement de la zone Ne (petits équipements de sports et loisirs).

Délimitation d'une zone 2AU en extension Est du bourg ancien, qui nécessitera un renforcement des réseaux avant son ouverture à l'urbanisation ; la cessation d'activité d'un élevage à proximité constituant par ailleurs un préalable.

Un petit secteur de zone UB est également retenu plus au Sud, lieu-dit la Callaudière, permettant l'implantation d'une construction sur une parcelle interstitielle.



## Savignac

Le bourg ancien de Savignac constitue un bourg très dense et structuré (bourg rue, et constructions à l'alignement et en continu). Classement en zone UA.

Il a connu des développements plus récents, en continuité et en linéaire en bordure de voies (zones UB).

Au sein des ensembles désormais construits se développe une vaste zone à vocation d'équipements (équipements sportifs, cimetière ...).

La collectivité a fait le choix de renforcer le bourg autour des équipements centraux présents (zone UE, Ne).

Trois zones 1AU ont ainsi été retenues :

- Au Nord, entre la zone bâtie et le stade
- A l'Ouest en face du cimetière et du city stade
- Au Sud-Ouest, en entrée de bourg.

Entre zone UE et château, une zone potentiellement bien située n'a pas été retenue, pour éviter une banalisation/fermeture du paysage à côté du château.

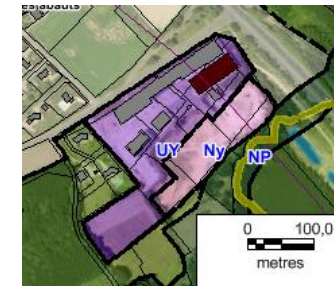
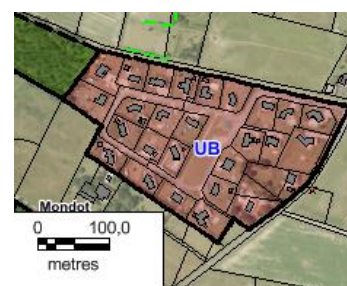
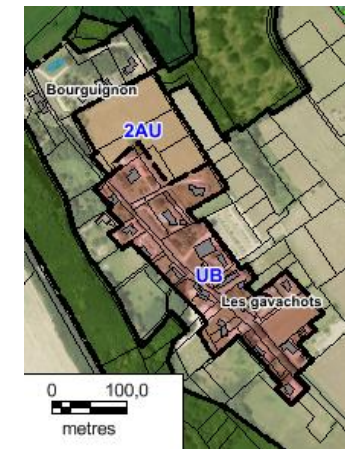
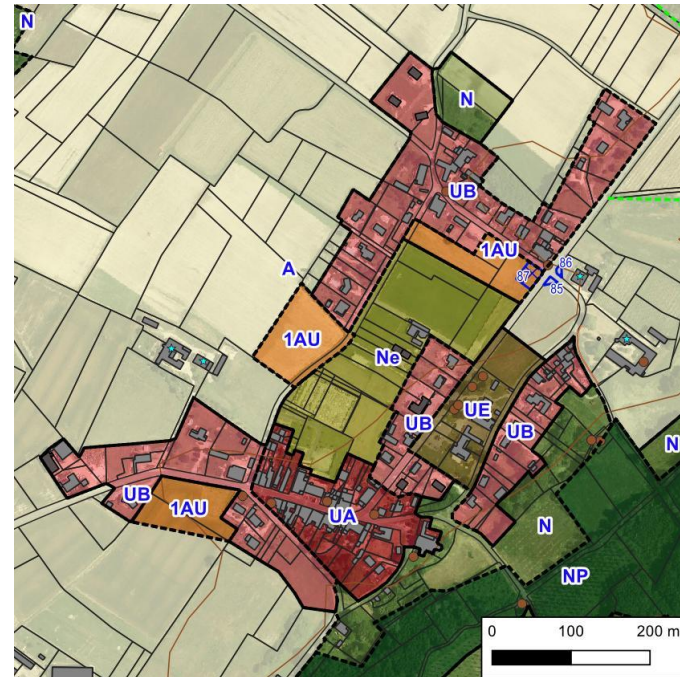
Outre la zone du bourg, deux zones constructibles UB sont portées au plan :

- Au Sud-Est du bourg, secteur Bourguignon, la zone urbaine UB est calée sur le développement bâti existant ; elle ménage quelques parcelles libres pour la construction au sein de la zone. Elle englobe une zone 2AU en extension Nord (vers le bourg et les services), qui pourra être ouverte à l'urbanisation lorsque la desserte par le réseau d'assainissement collectif sera effective.

Cet ensemble est proche du bourg, mais en est séparé par le ruisseau de la Bassanne concerné par une zone Natura 2000.

La seconde zone UB correspond au lotissement, lieu-dit Modot, d'une trentaine de lots.

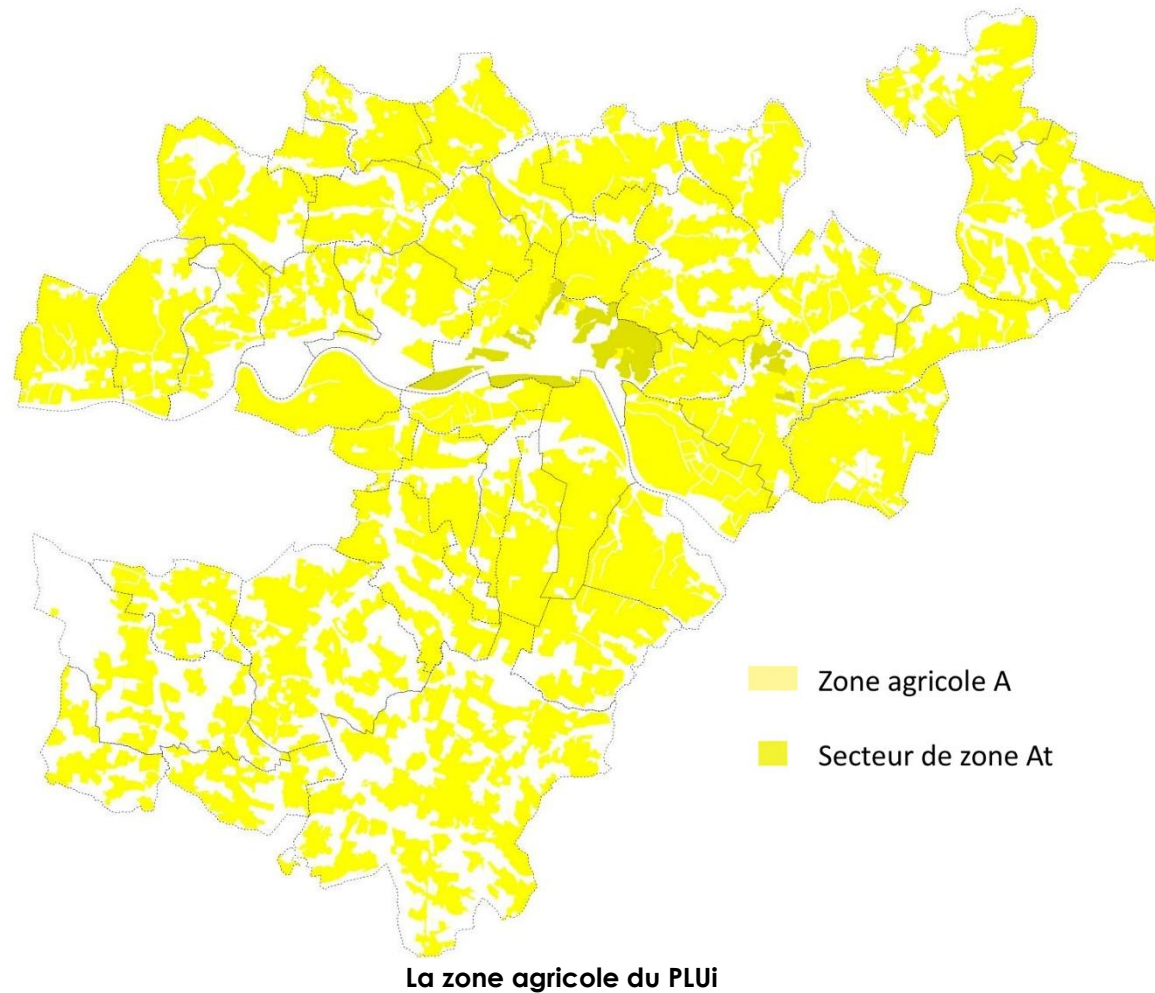
Une zone UY est délimitée au Nord-Ouest (A62) du territoire autour d'une entreprise occupant une vaste superficie.



### I.3.5. Motif de la délimitation des zones naturelles et agricoles – Justification des dispositions réglementaires

#### I.3.5.1. Préserver le potentiel agricole : zone A

Le PLUi retient, en termes d'orientations, d'assurer la protection des secteurs agricoles en activité et des secteurs où un potentiel agricole reste important. L'orientation se traduit par un classement en zone A, zone agricole de protection.



### 1.3.5.1.1. Délimitation de la zone A

---

La délimitation de la zone A s'est attachée à préserver les unités agricoles fonctionnelles, à préserver les espaces plantés en vigne, les espaces agricoles à fort potentiel agronomique, et les terres irriguées sous réseau collectif.

Pour précision, concernant les espaces viticoles, le périmètre de l'AOC sur le territoire du Réolais se superpose à de nombreux espaces bâtis, dans certains cas des bourgs anciens. De ce fait, les zones urbaines et certaines zones 1AU d'extension de la zone urbaine peuvent être situées en AOC. Dans ce cas, il s'agit rarement d'espaces plantés en vigne.

**La zone A représente au PLUi, 20 064 hectares.**

**A noter à titre de comparaison que la SAU a été approchée en 2010 à 15 729 ha (SAU des exploitations de la Cdc).**

Ainsi, au-delà des surfaces agricoles actuelles, c'est bien le potentiel agricole qui a été pris en compte.

Le diagnostic agricole et forestier établi par le bureau SCE « aménagement et environnement » dans le cadre de l'établissement du PLUI, produit en juin 2017, a servi de références pour le PLUI.

Il a produit une cartographie de l'occupation du sol agricole, et de la **localisation des sièges et bâtiments d'exploitation agricole**, avec distinction du type d'exploitation dominant : élevage, productions végétales, vigne, sylviculture.

Les bâtiments agricoles ont été intégrés à la zone agricole A.

En outre un examen particulier de la présence de bâtiments d'élevage à la proximité de zones constructibles a été opéré. Dans ce cas, un périmètre de protection, de 100 m, a été porté ; il a conditionné le maintien ou la délimitation des zones constructibles.

Le territoire de la communauté se caractérise par une situation où l'agriculture, l'habitat sont parfois déjà fortement imbriqués les uns aux autres.

Néanmoins, la définition du zonage du PLUi s'est attachée à ne pas aggraver de potentiels conflits d'usage entre l'activité agricole et l'habitat/ ou le développement de zones d'activités.

Dans une même logique, il a été évité d'enclaver des parcelles présentant une activité agricole, et de fragmenter, autant que possible, des unités agricoles d'un seul tenant.

Pour améliorer la lisibilité d'ensemble du territoire et de ses composantes, les petits boisements / les bosquets, ou les habitations isolées non liées à l'agriculture, situés à l'intérieur d'une vaste zone agricole, n'ont pas été détournés (cela aurait généré un zonage avec de nombreuses « pastilles »). Certains de ces éléments se trouvent donc parfois en zone A (avec superposition d'un Espace Boisé Classé).

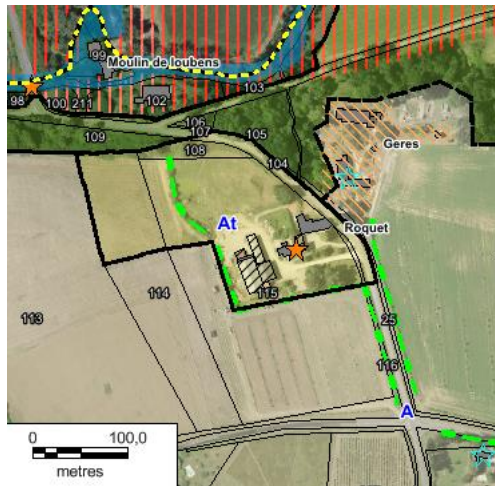
**La zone A comprend deux secteurs :**

- un secteur Ap, qui correspond à des espaces agricoles protégés en raison de leur intérêt paysager

Ces secteurs Ap sont définis sur la commune de La Réole en particulier, mais également celle de Mongauzy.

- un secteur At, qui correspond à une activité d'accueil touristique associée à une exploitation agricole

En relation avec la volonté affirmée au PADD de soutenir le développement de l'agrotourisme, il est retenu au PLUi 8 secteurs de zone At.



### Loubens

Lieu-dit Roquet-

Projet : **camping à la ferme**

Surface = 3,44 ha

Activité existante : cultures biologiques, laboratoire de transformation, conserverie et boutique à la ferme, ainsi que salle de réception, traiteur, cours de cuisine, visites de la ferme.

La ferme est sur trois niveaux :

- En contre bas la boutique, le laboratoire de transformation et un parking.
- En haut, le séchoir à tabac (la salle de réception), un parking, un grand parc arboré et les bâtiments agricoles.
- Au plus haut, un champ (en agroforesterie) comprenant un parking grand public.

Le projet est de développer un camping écologique à la ferme (avec un label européen).

Le camping pourra accueillir : des camping-cars (une dizaine), des emplacements de tentes (une vingtaine), des cabanes atypiques en bois (par un constructeur de Dordogne, **illustration ci-contre**).

Un point d'eau unique sera composé de douches, toilettes et lavabos.

L'électricité sera produite à partir de panneaux solaires, sur un bâtiment existant (le hangar agricole).

Les espaces verts seront entretenus par les animaux de la ferme.





### Saint-Hilaire-de-la-Noaille

Château de Birazeil  
Surface = 0,7 ha

**Projet d'œnotourisme** avec la création d'un chai et de gîtes dans les bâtis existants pour accueillir des groupes dans le domaine.

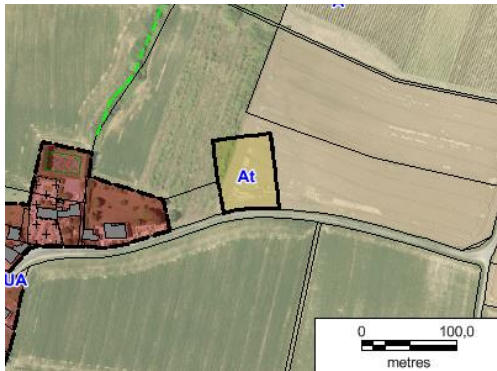


### Pondaurat

Lieu-dit Rochereau  
Surface = 0,24 ha

#### Projet :

A partir du centre équestre existant (35 licenciés), création d'un club house, d'une grainerie (sur le même bâtiment) et d'une salle de classe (pouvant parfois servir de dortoir).



### Montagoudin

Bourg Est

**Projet agricole accompagné d'un camping à la ferme** à proximité du bourg, mais un peu éloigné pour éviter d'éventuelles nuisances. Le projet s'étend sur l'ensemble du parcellaire (classé A) mais le secteur At est délimité plus strictement autour du camping à la ferme et d'un futur bâtiment d'exploitation.  
Surface = 0,45 ha

95



### Mongauzy

Lieu-dit Barbenègre

#### Projet :

Sur le bâtiment principal d'habitation et la grange attenante : création d'un espace pluri-fonctionnel : gîte de groupe et tables d'hôtes/ salle d'activités culturelles et pédagogiques.  
Sur le garage : création d'un hébergement saisonnier - location en gîte en dehors de la saison agricole

Surface = 0,84 ha



### Les Esseintes

Lieu-dit les Lucats

#### Projet :

Développement d'une activité d'agrotourisme avec un camping à la ferme associé à un local de transformation de produits agricole et d'un magasin de vente directe.

Surface = 0,78 ha



**Mongauzy**  
Lieu-dit Laurent

**Projet :**  
A partir d'une activité d'apiculture, développement d'un accueil agrotouristique : habitats légers de loisirs, type hébergement insolite, bloc sanitaire et cuisine associée. A noter que l'habitation bénéficie d'un captage géothermique pour le chauffage et l'eau chaude. Le centre de la prairie est exploité pour du fourrage.

Surface = 0,52 ha



**Saint-Sève**  
Lieu-dit La Combe

**Projet :**  
Camping à la ferme de 6 emplacements avec installation d'un bloc sanitaire dans une partie du bâtiment agricole existant et plantation d'arbres en bord de route pour l'ombrage (plantations en cours).

Surface = 0,39 ha

Il s'agit ainsi de secteurs agricoles présentant une activité spécifique, se traduisant par des besoins particuliers (activités d'accueil et d'hébergements touristiques associés à une exploitation agricole).

Les secteurs At constituent des STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées).

### **1.3.5.1.2. Caractéristiques réglementaires de la zone A et des secteurs Ap et At**

**En cohérence avec les orientations du PADD (Volet V.1 .1 du PADD – classement en zone dédiée des unités agricoles actives et des secteurs ou un potentiel agricole reste important),** la zone agricole a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

Elle permet néanmoins (lois AAAF et Macron) les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et les annexes, ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole (ce dernier volet est développé au point 1.3.6 du dossier).

## I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A, At		Ap
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			A - Ap - At
	Hébergement		A - Ap	At
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		A - Ap	At
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques		A - Ap	At
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

### Accueillir les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

**La zone agricole autorisée, dans le respect de la préservation et de la valorisation des paysages agricoles (PADD, chapitre II.1.1) :**

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole.

- **Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole** (lorsque la résidence sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de l'activité agricole), à condition que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte. Elles devront être implantées à moins de 150 mètres des bâtiments d'exploitation existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.

- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (si elles constituent le prolongement de l'acte de production, ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne portent pas atteinte aux espaces naturels et paysages).**

### Afin de conserver un territoire vivant et d'améliorer l'habitat, sont admis sous conditions :

- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Extension limitée à 30% de l'emprise au sol **initiale** du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUI), pour une extension maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Création de surface de plancher supplémentaire par création d'un niveau à l'intérieur ou par aménagement d'un volume bâti existant (changement de destination ou création d'un niveau supplémentaire) non limitée, si elle ne conduit pas à la création d'un nouveau logement.

- La **construction d'annexes** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes et piscines, devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants (50 m pour les annexes pour les animaux domestiques, poulailler, abri pour chevaux ...).

La superficie maximale de l'ensemble des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup>. Les piscines ne devront pas excéder 72 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Afin de permettre des constructions assurant le bien-être des animaux domestiques sur ce territoire rural, comprenant des unités foncières de grandes tailles, les annexes pour les animaux domestiques sont autorisées à s'implanter à une distance plus importante (50m).

**Afin de préserver et de valoriser le patrimoine bâti (bâtiments agricoles ayant perdu leur fonction mais participant du patrimoine paysager du territoire et « leur donner une nouvelle vie »), est admis sous conditions :**

- Le **changement de destination** des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL ; à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site ; et ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics pour leur desserte.

**Préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire et vernaculaire**

- L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

**Afin de renforcer la protection paysagère de certains secteurs, sont limitativement admises dans le secteur Ap**

- les travaux sur les bâtiments d'habitation existants et les annexes à ces constructions, autorisées dans les mêmes conditions qu'en zone A es constructions et installations agricoles suivantes :

- les abris non entièrement clos destinés à accueillir ou à protéger des produits agricoles, des matériaux ou des animaux,
- les installations nécessaires à l'irrigation des terres,

**Afin de répondre à l'axe du PADD, V.1.1 diversification des activités agricole et développement de l'agrotourisme, sont également admises dans le secteur At :**

Les constructions et installations à fin d'accueil et d'hébergement touristique :

- Camping déclarés et locaux techniques nécessaires (blocs sanitaires)
- Habitat touristique, Habitations Légères de Loisirs
- Locaux de vente et de dégustation de produits de la ferme.
- Locaux ferme pédagogique, ferme-auberge, espace de restauration.

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p><i>Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i></p> <p><b>Conformément au code de l'urbanisme et afin de veiller à la qualité environnementale et paysagère, le règlement de la zone A définit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Des règles d'implantation :</b><ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques). Des règles de recul spécifiques, hors agglomération, par rapport aux voies départementales (sécurité).</li><li>⇒ Implantation des constructions à une distance minimale au moins égale à demi-hauteur, sans être inférieure à 3 m des limites séparatives.</li></ul></li></ul>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Des règles d'emprise au sol</b></li> <li>⇒ Extension des constructions à usage d'habitation limitée à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUI), pour une extension maximale de 50 m2 d'emprise au sol.</li> <li>⇒ L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 50 m2.</li> <li>⇒ Les piscines ne devront pas excéder 72 m2 d'emprise au sol.</li> <li><b>Secteurs At :</b></li> <li>⇒ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.</li> <li>▪ <b>Des règles de hauteur (gabarits cohérents avec le bâti traditionnel)</b></li> <li>⇒ Hauteur limitée à 7 m à l'égout du toit (ou acrotère), limitée à 4 mètres pour les annexes.</li> <li>⇒ Des règles particulières pour les bâtiments agricoles : hauteur limitée 10 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) ; les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...) pouvant néanmoins sortir du gabarit</li> </ul>
--	--

<p><b>Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère</b></p>	<p><b>Compte tenu des caractéristiques du territoire et de la volonté affichées dans le PADD de préserver et valoriser les qualités paysagères des espaces agricoles (Volet III.1 du PADD), outre les prescriptions édictées en matière de restaurations, aménagements et extensions des constructions, des règles sont fixées spécifiquement pour les <u>bâtiments agricoles</u>, en complément aux dispositions générales.</b></p> <p><b>Bâtiments agricoles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Pour les constructions agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.</li> <li>⇒ L'aspect brillant, le blanc et les couleurs vives sont interdits.</li> <li>⇒ Les installations de type serre ou tunnel devront privilégier des teintes sombres (vert, marron) ou translucides.</li> <li>⇒ L'insertion paysagère des grands volumes sera particulièrement étudiée et sera exigée.</li> </ul>
---	---

<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</b></p>	<p><b>Des règles complémentaires aux règles générales sont retenues en zone agricole, afin d'en préserver les qualités naturelles et paysagères</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées.</li> <li>⇒ Pour les bâtiments à usage agricole, constitués de bardage métallique, ainsi que pour les zones de stockage et silos d'ensilage, des plantations permettant de créer un écran végétal, de façon à le dissimuler depuis le domaine public, pourront être exigées pour une meilleure intégration paysagère.</li> <li>⇒ Par ailleurs, concernant les clôtures, en bordure des espaces libres naturels, Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).</li> <li>⇒ Elles doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.</li> </ul>
---	--

### III - Equipements et réseaux

Les règles fixées en zone A visent à répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources relatives :

- ⇒ A la distribution en eau potable
- ⇒ Aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives.
- ⇒ A la gestion des eaux pluviales.

#### I.3.5.2. Protéger les espaces naturels sensibles : zone NP

Dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (chapitre 1.2 – Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologique), le PLUi définit des zones naturelles de stricte protection.

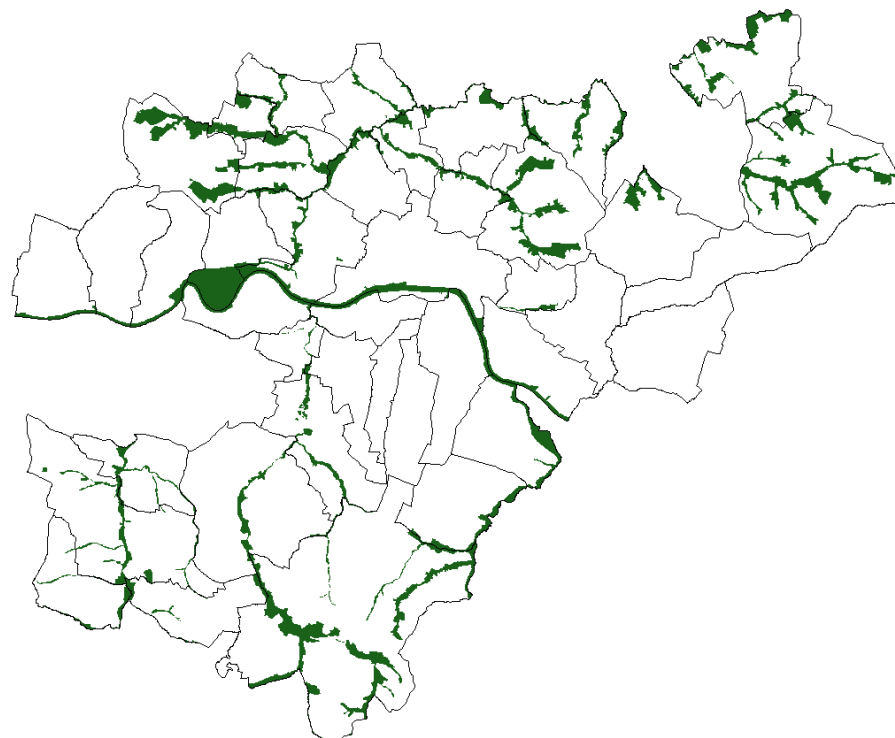
Les zones NP représentent une superficie de 2920 ha.

#### Le classement concerne

**La zone naturelle de stricte protection NP recouvre**, dans une relation de continuité à l'échelle du territoire :

- Les espaces naturels de protection Natura 2000
- Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistiques et floristique (ZNIEFF) de type 1

Une partie de la zone NP est localisée en zone inondable identifiée au plan et soumise aux prescriptions réglementaires du P.P.R.I.



La zone NP au projet de PLUi

*Dans le secteur NP, les occupations du sol sont strictement limitées.*

**Ainsi sont limitativement admises :**

- ⇒ La réfection des constructions existantes et la création d'un niveau à l'intérieur d'un volume bâti existant.
- ⇒ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à la mise en valeur et la découverte des espaces protégés, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; à l'exception des centrales photovoltaïques au sol et des éoliennes qui ne sont pas autorisées.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

### **I.3.5.3. Préserver les espaces naturels : zones N et secteurs de zone N**

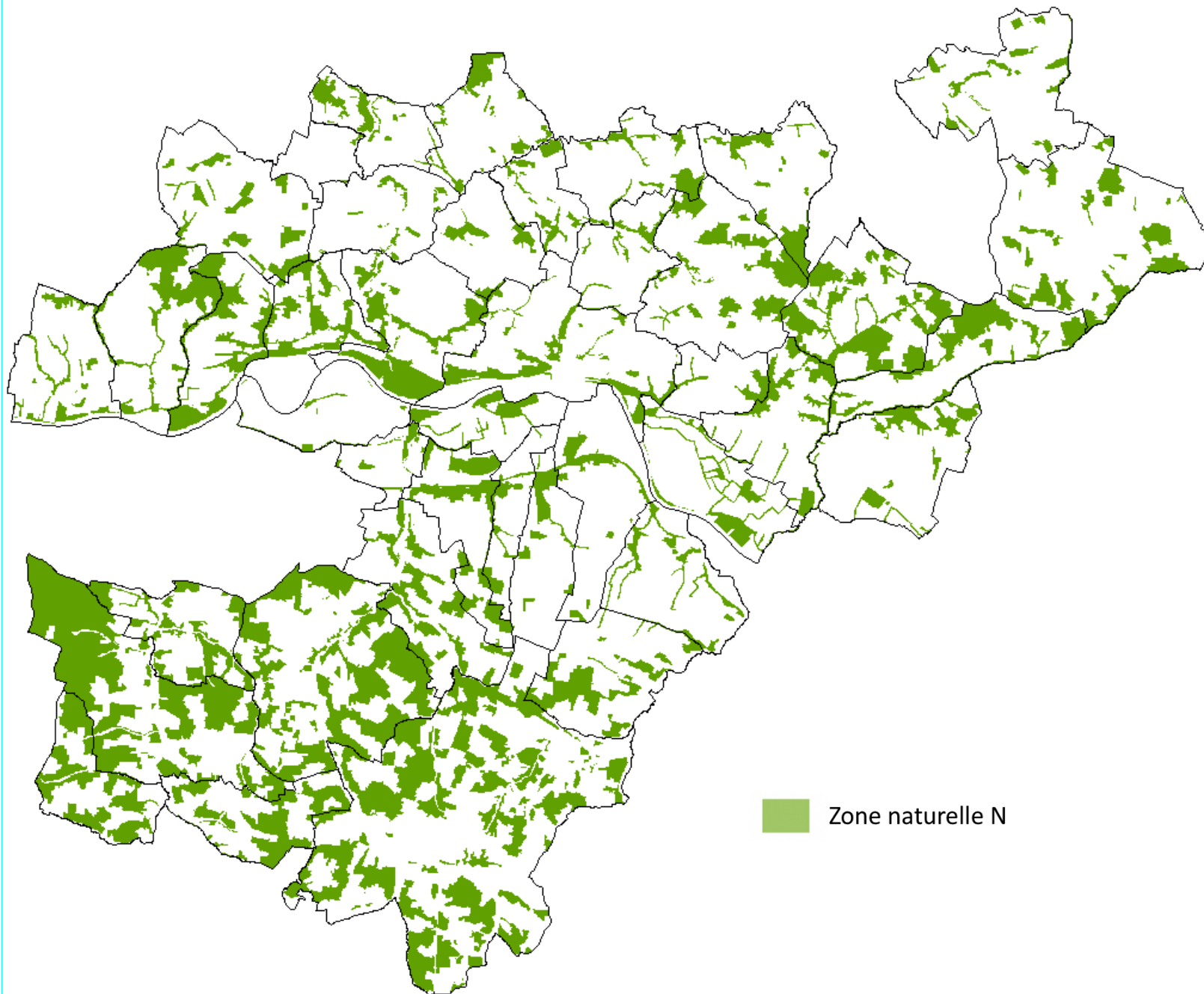
#### **I.3.5.3.1. Délimitation de la zone N**

**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).

La carte générale ci-après délimite la zone N à dominante rurale et forestière.

**La zone comprend un ensemble de secteurs de zone N, spécifiques, correspondant à une affectation, ou à une vocation, particulières. Ces secteurs constituent des ensembles de taille limitée.**



### 1.3.5.3.2. Règlement de la zone N – Justification des dispositions édictées

Le règlement de la zone N est adapté aux caractéristiques d'un espace à dominante naturelle et forestière, mais qui présente aussi un bâti diffus ancien ou plus récent, dont il convient de permettre une évolution dans le temps (extensions, annexes).

Le règlement permet ainsi les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et les annexes, ainsi que le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dès lors que ces évolutions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

#### I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

**La zone N constitue une zone naturelle et forestière. Elle autorise les exploitations forestières.**

Compte tenu du fait qu'outre les activités forestières, elle est susceptible d'être concernée par la présence de bâtiments agricoles, elle en permet l'extension. Elle autorise en outre les installations nouvelles nécessaires à l'irrigation des terres.

- **Afin de conserver un territoire vivant et d'améliorer l'habitat, sont également admis sous conditions :**

- **L'extension des bâtiments d'habitation** dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol **initiale** du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUI), pour une extension maximale de 50 m<sup>2</sup>.

La création de surface de plancher supplémentaire par création d'un niveau à l'intérieur ou par aménagement d'un volume bâti existant ne sera pas limitée, si elle ne conduit pas à la création d'un nouveau logement.

- La **construction d'annexes** dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les annexes et piscines, devront être situées à une distance maximale de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants. Afin de permettre des constructions assurant le bien-être des animaux domestiques sur ce territoire rural, comprenant des unités foncières de grandes tailles, les annexes pour les animaux domestiques sont autorisées à s'implanter à une distance plus importante (50 m pour les annexes pour les animaux domestiques, poulailler, abri pour chevaux ...).

La superficie maximale de l'ensemble des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup>. Les piscines ne devront pas excéder 72 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- **Afin de préserver et de valoriser le patrimoine bâti** (bâtiments agricoles ayant perdu leur fonction mais participant du patrimoine paysager du territoire « leur donner une nouvelle vie »), est admis sous conditions :

- Le **changement de destination** des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL ; à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site ; et ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics pour leur desserte.

- **Afin de préserver et valoriser le patrimoine bâti identitaire et vernaculaire**

⇒ L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p>Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p> <p><b>Conformément au code de l'urbanisme et afin de veiller à la qualité environnementale et paysagère, le règlement de la zone N définit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Des règles d'implantation :</b><ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Recul minimum de 5 m de la limite de voie publique des voies ouvertes à la circulation publique (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques). Des règles de recul spécifiques, hors agglomération, par rapport aux voies départementales (sécurité).</li><li>⇒ Implantation des constructions à une distance minimale au moins égale à demi-hauteur, sans être inférieure à 3 m des limites séparatives.</li></ul></li><li>▪ <b>Des règles d'emprise au sol</b><ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Extension des constructions à usage d'habitation limitée à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUI), pour une extension maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li><li>⇒ L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 50 m<sup>2</sup>.</li><li>⇒ Les piscines ne devront pas excéder 72 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li></ul></li></ul> <p><b>Secteurs de zone N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>⇒ <b>Des emprises au sol spécifiques sont précisées pour les secteurs de zone (voir chapitre suivant).</b></li></ul> <li>▪ <b>Des règles de hauteur (gabarits cohérents avec le bâti traditionnel)</b><ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Hauteur limitée à 7 m à l'égout du toit (ou acrotère), limitée à 4 mètres pour les annexes.</li><li>⇒ Des règles particulières pour les bâtiments agricoles : hauteur limitée 10 mètres à l'égout du toit (ou acrotère) ; les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...) pouvant néanmoins sortir du gabarit</li></ul></li> <li>▪ <b>Concernant les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ainsi que celles relatives au traitement environnemental et paysager</b> des espaces non-bâties et abords des constructions, elles sont similaires à celles portées en zone A et visent la préservation des qualités paysagères des espaces concernés ainsi qu'une bonne intégration des éléments bâtis à leur environnement.</li>
---	--

## III - Equipements et réseaux

Les règles fixées en zone N visent à répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources relatives :

- ⇒ A la distribution en eau potable
- ⇒ Aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives.
- ⇒ A la gestion des eaux pluviales.

### 1.3.5.3.3. Les secteurs de zone N et dispositions règlementaires associées

La zone comprend, comme notifié ci-dessus, des secteurs de zones particuliers, pour lesquels il convient de distinguer :

<b>Des secteurs considérés comme des « STECAL »</b>	<b>Des secteurs non considérés comme des « STECAL »</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Nh</b>, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires ;</li><li>- <b>Nhy</b>, secteur correspondant à une activité des secteurs secondaire ou tertiaire ; située en zone naturelle, permettant une <u>construction nouvelle liée à l'activité</u>. <b>Secteur Nhyf</b>, correspondant à une zone liée à une entreprise de pyrotechnie ; <b>Secteur Nhye</b>, correspondant à la création d'un pôle canin (pension canine et fourrière)</li><li>- <b>Ny</b>, secteur correspondant à une activité des secteurs secondaire ou tertiaire, située en zone naturelle, permettant une <u>extension du bâtiment d'activité</u> ;</li><li>- <b>Ne</b>, secteur d'équipements publics (stades, terrains de sports et loisirs, city stade, tennis, ...) ; et autres équipements de loisirs sportifs, tels que, hippodrome (La Réole), centres d'équitation (Bagas, Noaillac, ...), terrains de sports mécaniques (Lamothe-Landerron, Morizès, La Réole ...)</li><li>- <b>Na</b>, zone spécifique de l'aérodrome (Floudès).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Nl</b> : secteur de zone naturelle disposant d'équipements légers pour l'accueil du public (aire de pique-nique, mobilier urbain, cheminements piétons),</li><li>- <b>Ng</b> : qui correspond à des activités d'extractions de matériaux.</li><li>- <b>Nda</b> : secteur correspondant à un ancien site de décharge d'ordures ménagères</li><li>- <b>Nd</b> : secteur de dépôt de déchets de chantier et de matériaux de démolition ou de récupération.</li></ul>

**A noter que la plupart des secteurs de zone N (hors secteurs NI, Ng, Nda, Nd) répondent aux caractéristiques de l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme et constituent ainsi des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL). Ils doivent fait l'objet d'un passage en CDPENAF.**

### 1.3.5.3.3.1. Les secteurs Nh (STECAL)

Les secteurs de zones Nh constituent des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), pouvant permettre la réalisation de quelques constructions complémentaires. C'est un secteur de caractère exceptionnel.

Le PLUi de la Communauté de communes délimite **uniquement 2 secteurs de zones Nh** sur le territoire des **communes de Aillas et Puybarban**. Ils représentent **une superficie limitée à 5900 m<sup>2</sup>**.



**Aillas**  
*Lieu-dit Dupeyron*  
Surface = 0,32 ha – soit 480 m<sup>2</sup>  
d'emprise au sol au total (y compris les bâtiments existants)

**Projet** : réhabilitation d'une maison en ruine au milieu d'un hameau



**Puybarban**  
*Lieu-dit Jean Haut*  
Surface = 0,27 ha – soit 405 m<sup>2</sup>  
d'emprise au sol

**Projet** : finalisation d'une maison (on aperçoit les fondations)

Comme le laissent apparaître les délimitations ci-dessus, il s'agit de **secteurs de taille réduite**. Elles répondent à un besoin particulier. Les secteurs sont desservis par la voirie et les réseaux mais ne justifient pas d'un classement en zone urbaine, de par leurs dimensions ou leurs localisations.

#### Règles spécifiques au secteur Nh

En plus des constructions et installations autorisées sous conditions en zone N, sont admises en outre dans le secteur Nh, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, **les constructions nouvelles d'habitation et leurs annexes à condition** :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

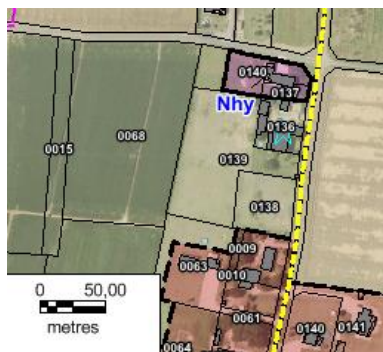
#### Emprise bâtie des constructions

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions de toute nature **ne peut excéder 15%** de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

### 1.3.5.3.3.2. Secteurs Nhy, Nhyf, Nhyc : constructions et installations liées à une activité (STECAL)

Le secteur Nhy correspond à un secteur lié à une activité située en zone naturelle ou agricole, permettant une construction nouvelle liée à l'activité.

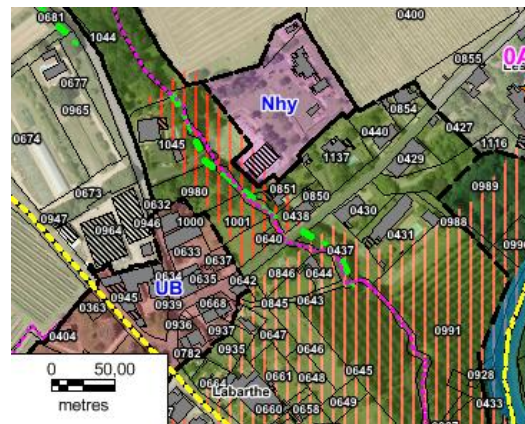
13 secteurs de zone Nhy sont ainsi identifiés et concernent 11 communes.



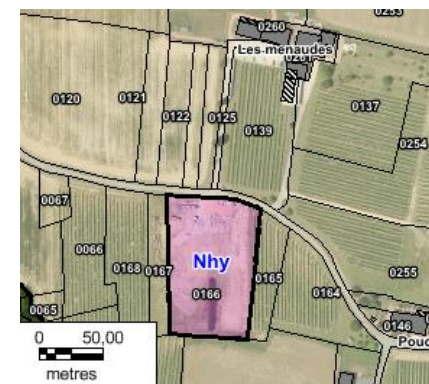
**Baignac**  
Surface : 0,18 ha



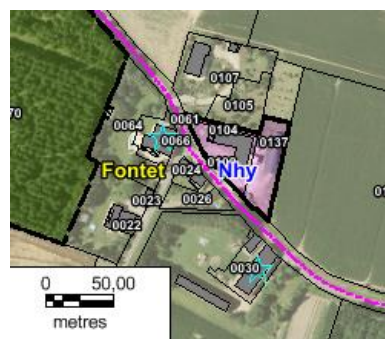
**Brouqueyran**  
Surface : 1,43 ha



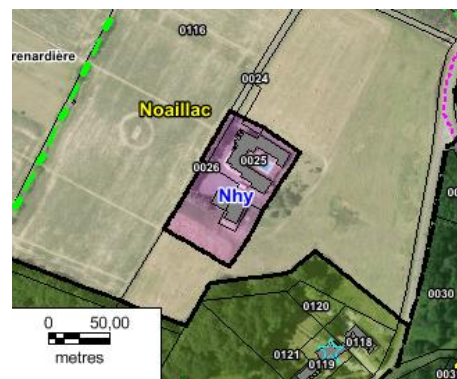
**Camiran**  
Surface : 0,8 ha



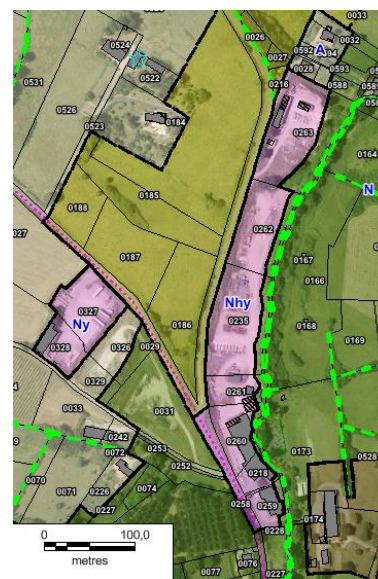
**Casseuil**  
Surface : 0,72 ha



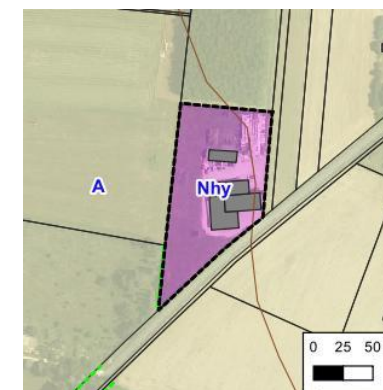
**Fontet**  
Surface : 0,3 ha



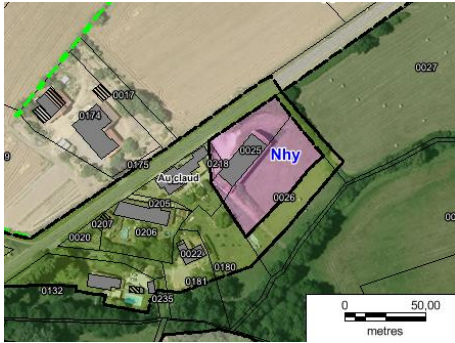
**Noaillac**  
Surface : 0,7 ha



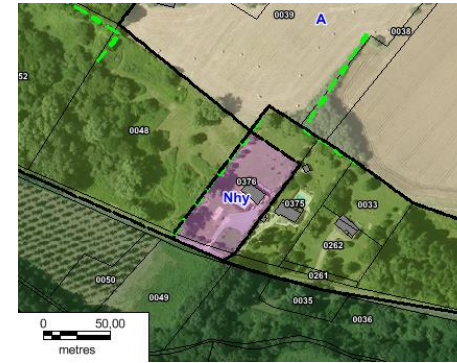
**La Réole**  
Surface : 2,5 ha



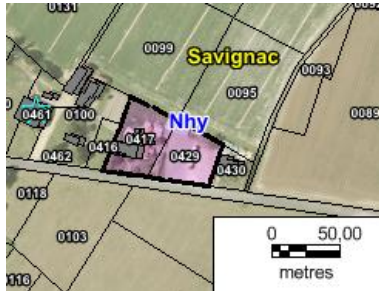
**Pondaurat**  
Surface : 1,03 ha



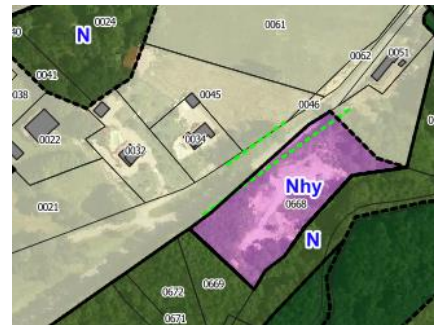
**Saint-Hilaire-de-la-Noaille**  
Surface : 0,4 ha



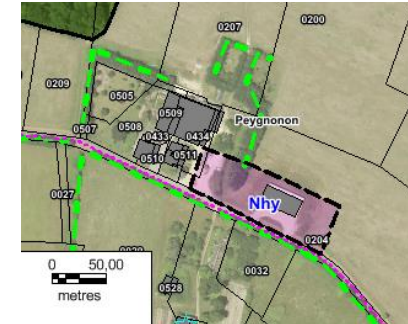
**Saint-Sève**  
Surface : 0,4 ha



**Savignac**  
Surface : 0,3 ha



**Savignac**  
Surface : 0,71 ha



**Savignac**  
Surface : 0,6 ha

A noter en outre :

- un **secteur Nhyf**, qui correspond à une zone liée à une entreprise de pyrotechnie.
- un **secteur NhyC**, qui correspond à la création d'un pôle canin (pension canine et fourrière), situé à la Réole.



**Aillas**  
Lieu-dit Cartier  
Surface : 16,5  
ha  
Activité  
pyrotechnique



**La Réole**

Lieu-dit Luciot Nord  
Surface : 2790 m<sup>2</sup>

Projet de création d'un « pôle canin » avec dans un premier temps l'installation d'une pension canine, puis d'une fourrière d'utilité publique (prise en charge chiens errants, service ouvert à l'ensemble de la communauté de communes). A terme, les porteurs de projet souhaitent acquérir le statut d'agriculteur et développer un élevage canin (sur la zone A à l'Ouest du secteur Nhye).

### Règles spécifiques aux secteurs Nhy, Nhyf et Nhye

En plus des constructions et installations autorisées sous conditions en zone N, sont admises en outre dans le **secteur Nh**, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme,

- dans le cadre d'une activité existante, la construction d'un nouveau bâtiment lié à l'activité existante.

Dans le secteur **Nhyf**, seules les constructions et installations liées à l'entreprise de pyrotechnie sont autorisées.

Dans le secteur **Nhye**, seules les constructions et installations liées à l'activité considérée (fourrière avec box sécurisés, pension canine et bâtiments annexes) sont autorisées.

### Emprise bâtie des constructions

- Dans le secteur **Nhy**, l'emprise au sol des constructions de toute nature **ne peut excéder 25%** de la superficie du secteur considéré.

- Dans les secteurs **Nhyf** et **Nhye**, l'emprise au sol des constructions de toute nature **ne peut excéder 20%** de la superficie du secteur considéré.

### 1.3.5.3.3. Secteurs Ny : constructions et installations liées à une activité (STECAL)

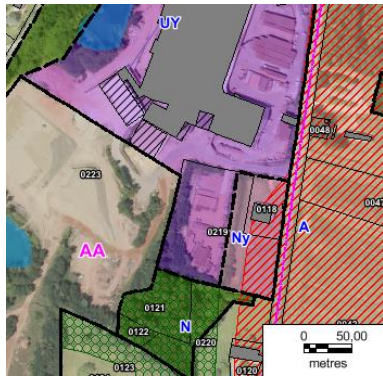
**Le secteur Ny** correspond à secteur lié à une activité située en zone naturelle ou agricole, souvent isolée, permettant une extension du bâtiment. Le secteur de zone Ny **n'autorise pas de nouvelles constructions mais l'extension mesurée des bâtiments existants.**

27 secteurs de zone Ny sont ainsi identifiés et concernent 20 communes.

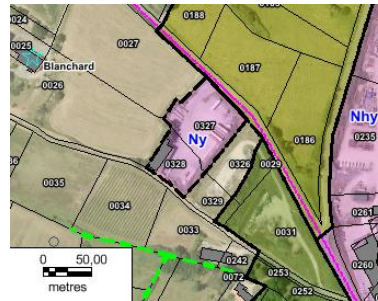
**Illustrations non exhaustives**



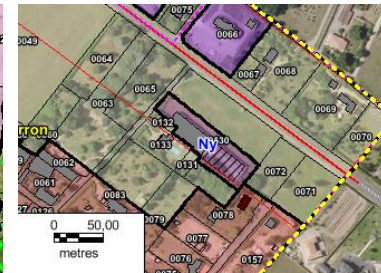
**Aillas**  
Surface : 1,1 ha



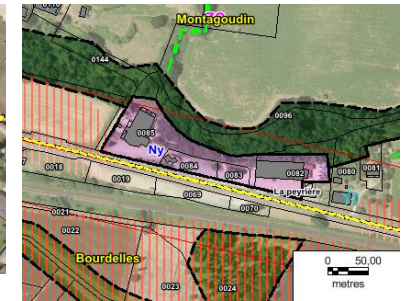
**Gironde-sur-Dropt**  
Surface : 0,7 ha (Usine de tuilerie,  
en lien avec PPR1)



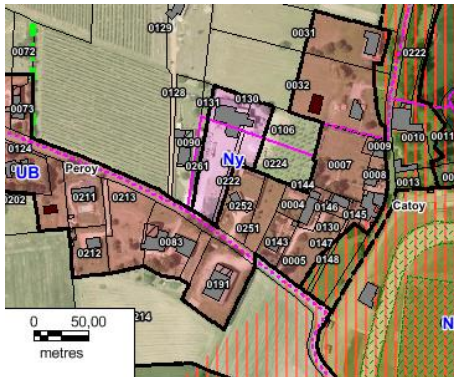
**La Réole**  
Surface : 0,6 ha



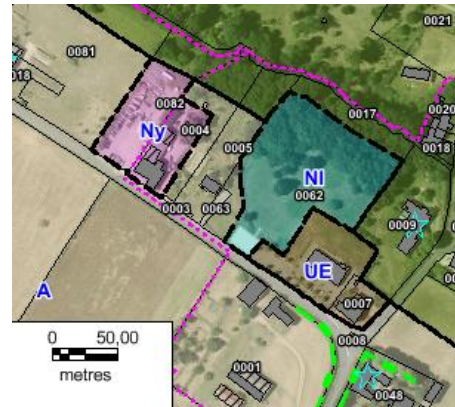
**Lamothe-Landerron**  
Surface : 0,3 ha



**Montagoudin**  
Surface : 1,3 ha



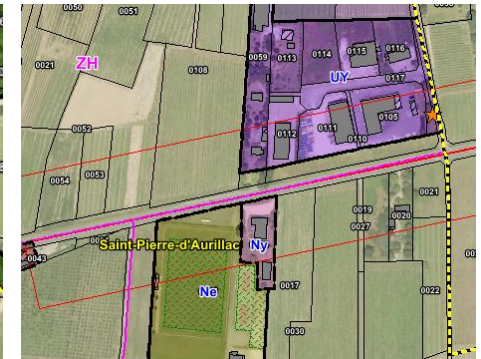
**Morizès**  
Surface : 0,5 ha



**Noaillac**  
Surface : 0,5 ha



**Puybarban**  
Surface : 0,3 ha



**Saint-Pierre d'Aurillac**  
Surface : 0,3 ha

**Règles spécifiques au secteur Ny**

En plus des constructions et installations autorisées sous conditions en zone N, sont admises en outre dans le secteur Nh, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme,  
- dans le cadre d'une activité existante, l'extension de bâtiments liés à l'activité existante.

## Emprise bâtie des constructions

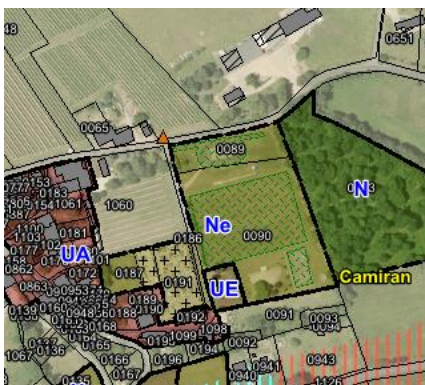
Dans le secteur Ny, l'emprise au sol des constructions de toute nature **ne peut excéder 20% de la superficie** du secteur considéré.

### 1.3.5.3.4. Secteur Ne d'équipements et secteur Na de l'aérodrome (STECAL)

**Le secteur Ne** correspond aux équipements publics (stades, terrains de sports et loisirs, city stade, tennis, ...) ; et autres équipements de loisirs sportifs, tels que, hippodrome (La Réole), centres d'équitation (Bagas, Noailiac, ...), terrains de sports mécaniques (Lamothe-Landerron, Morizès, La Réole ...)

45 secteurs Ne sont délimités sur le territoire de la communauté de communes.

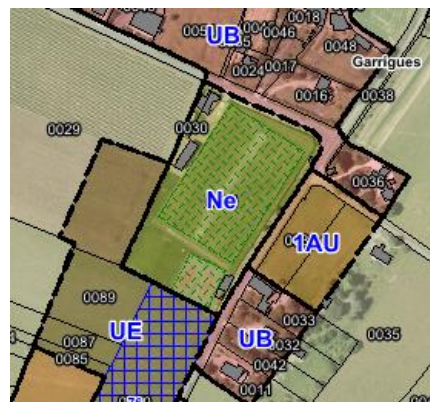
#### *Illustrations non exhaustives*



Cimetière et terrains de sport à Camiran



Terrain de sport et extension prévue à Loupiac-de-la-Réole



Terrains de sport à Gironde-sur-Dropt



Centre équestre à Noailiac



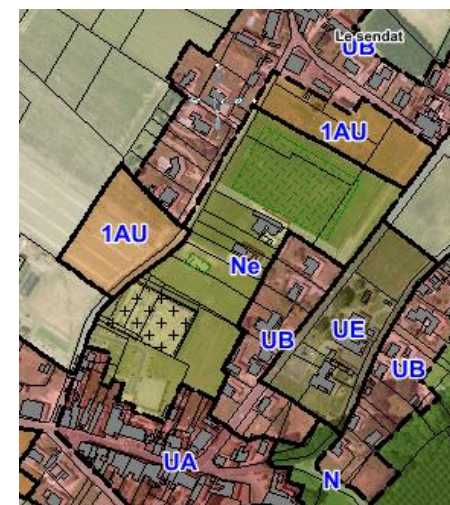
Hippodrome de La Réole



Circuit de cross de Lamothe-Landerron

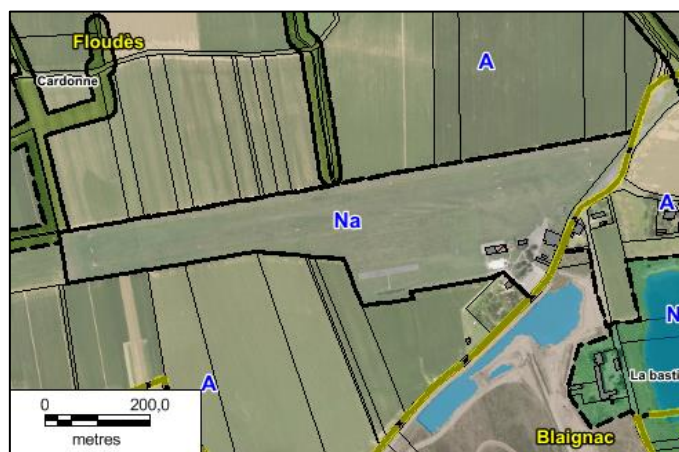


Circuit et zone d'équipements publics à Morizès



Zone d'équipements au cœur de Savignac

Le secteur Na, correspond spécifiquement à l'aérodrome (Floudès).



### Règles spécifiques aux secteurs Ne et Na

Dans le secteur Ne, en plus des constructions et installations autorisées sous conditions en zone N, sont admises en outre :

- Les constructions et installations liées aux équipements considérés : équipements publics (terrains de sports et loisirs) ; autres équipements de loisirs sportifs.

Dans le secteur Na, sont limitativement admis :  
- Les équipements liés à l'aérodrome, les locaux techniques.

### Emprise bâtie des constructions

Dans les secteurs Ne et Na, l'emprise au sol des constructions de toute nature **ne peut excéder 5%** de la superficie du secteur considéré.

### 1.3.5.3.5. Secteurs NI, Ng, Nda, Nd, non considérés comme des « STECAL »

Ces secteurs ont été délimités pour répondre à des situations diverses.

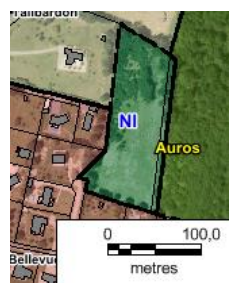
#### **Le secteur NI**

- **NI** : secteur de zone naturelle disposant d'équipements légers pour l'accueil du public (aire de pique-nique, mobilier urbain, cheminements piétons),

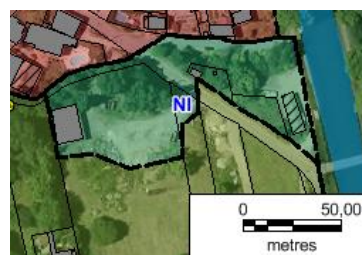
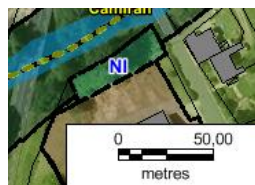
**Dans ces secteurs de zone, sont limitativement admis :**

Les constructions et installations liées aux équipements considérés : équipements publics (terrains de sports et loisirs) ; autres équipements de loisirs sportifs.

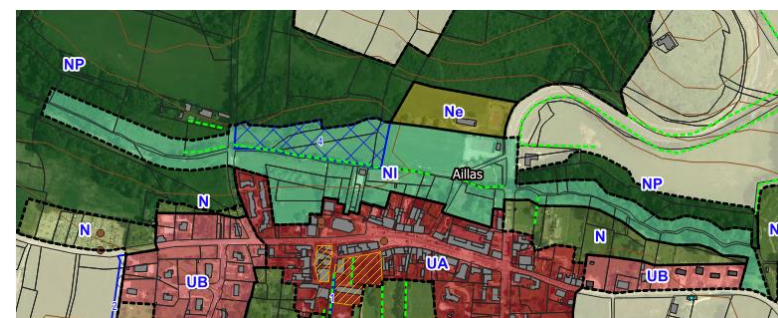
**Illustrations non exhaustives :**



Tir à l'arc à Auros



Bases de canoë (Bagas et Hure)



Secteur de loisirs le long de la Bassanne à Aillas

#### **Le secteur Ng**

**Le secteur de zone Ng recouvre l'exploitation de gravières en vallée de la Garonne qui s'est développée sur les communes de Blagnac, Loupiac et Fontet.**

Il recouvre également l'extraction d'argile pour la fabrication de briques en terre cuite qui constitue une activité traditionnelle du territoire (principalement dans la commune de Gironde sur Dropt).

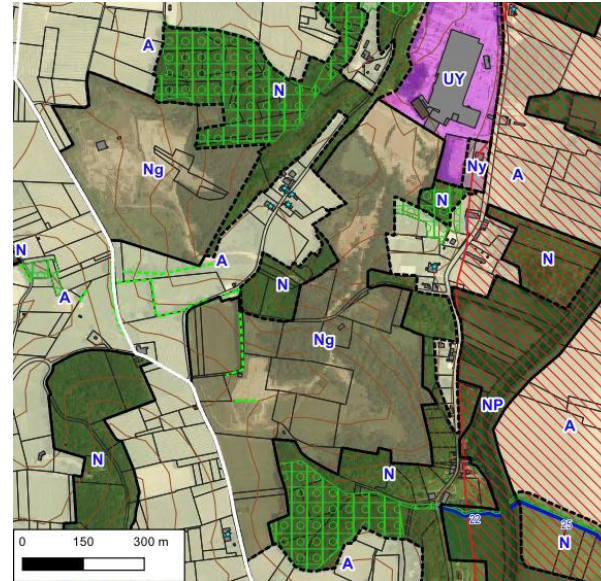
**Le secteur Ng** permet ainsi l'activité d'extraction de matériaux, mais ouvre également la possibilité d'une reconversion du site, en fin d'exploitation de la carrière.

**Dans les secteurs de zone Ng, sont limitativement admis :**

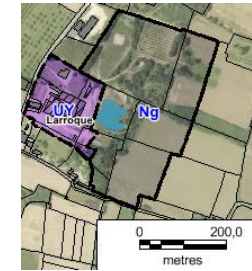
- Les affouillements de sols, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la gravière, conformément à l'autorisation d'exploitation de la carrière.
- En fin d'exploitation de la carrière, dans le cadre d'une reconversion du site, en lien avec le caractère naturel de la zone, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, ainsi que les constructions et installations permettant les activités de découverte des espaces naturels et de loisirs de nature.



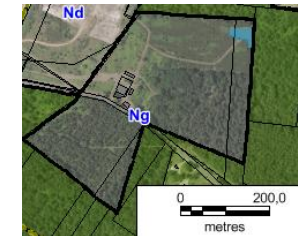
Secteur gravières à Blagnac / Loupiac-de-la-Réole / Fontet



Tuilleries à Gironde-sur-Dropt



Gironde-sur-Dropt



Noaillac

**Le secteur Nd**

**Le secteur Nd** correspond à des secteurs de dépôt de déchets de chantier et de matériaux de démolition ou de récupération.

**Dans ces secteurs de zone, sont limitativement admis :**

- Le dépôt de déchets de chantier et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.



Floudès



Loupiac-de-la-Réole



Noaillac



Noaillac



Noaillac



Fontet

### Le secteur Nda

**Le secteur Nda** permet d'identifier d'anciens sites de décharge d'ordures ménagères. Il n'a pas vocation à accueillir des constructions.

-Seules les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pourront être admises dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.



Loubens



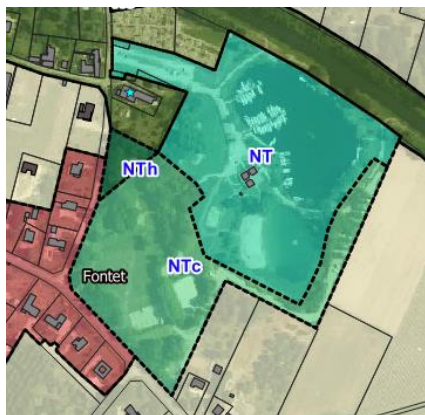
Gironde-sur-Dropt

### 1.3.5.1. Les zones NT et secteurs de zone NT à vocation de loisirs et tourisme

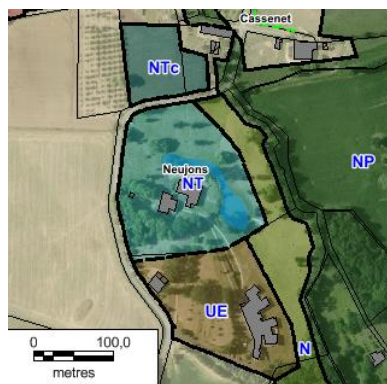
#### 1.3.5.1.1. Délimitation de la zone naturelle NT

La zone NT constitue une zone naturelle, équipée ou non, **à vocation de loisirs et tourisme**, dont le caractère naturel doit être protégé. A l'intérieur de la zone NT, les activités peuvent être assez différenciées.

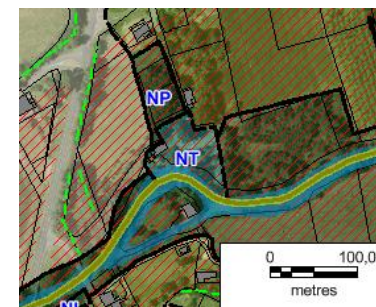
La zone NT comprend différents secteurs de zone.



Fontet



Monségur



Camiran

#### 1.3.5.1.1.1. Règlement de la zone NT – Justification des dispositions édictées

Le règlement de la zone NT est adapté aux caractéristiques d'un espace à dominante naturelle, mais qui présente des bâtiments pour lesquels il est retenu une vocation de loisirs et tourisme.

## I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### La zone NT permet sous conditions

- La **réfection** des constructions existantes à usage d'habitation et d'accueil touristique.
- **L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que d'accueil et d'hébergements touristiques** (hors hôtels) dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- **Le changement de destination des bâtiments** (*qui permet de préserver et de valoriser le patrimoine bâti*) identifiés dans les documents graphiques du règlement, ou situés dans les STECAL ; à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site ; et ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics pour leur desserte.
- La construction d'annexes à l'habitation lorsque ces annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
- **Les terrains de jeux, de sports et loisirs**
- **Les installations et équipements légers d'accueil du public**
- **Les locaux techniques, les blocs sanitaires.**

**L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine** à protéger, qui participent de l'attraction touristique et de loisirs

## II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p><i>Les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</i></p> <p><b>Conformément au code de l'urbanisme et afin de veiller à la qualité environnementale et paysagère, le règlement de la zone NT définit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Des règles d'implantation :</b><ul style="list-style-type: none"><li>⇒ Recul minimum de 5 m de la limite des voies et emprises publiques (avec des adaptations pour répondre à des cas spécifiques). Des règles de recul spécifiques, hors agglomération, par rapport aux voies départementales (sécurité).</li><li>⇒ Implantation des constructions à une distance minimale au moins égale à demi-hauteur, sans être inférieure à 3 m des limites séparatives.</li></ul></li></ul>
---	---

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Des règles d'emprise au sol</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Extension des constructions à usage d'habitation, ainsi que d'accueil et d'hébergements touristiques (hors hôtels), limitée à 30% de l'emprise au sol initiale du bâti existant (appréciée à la date d'approbation du PLUI), pour une extension maximale de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>⇒ L'emprise totale au sol des annexes (hors piscine) sera limitée à 50 m<sup>2</sup>.</li> <li>⇒ Les piscines ne devront pas excéder 72 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>⇒ L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.</li> <li>⇒ la superficie du terrain.</li> <li>⇒ <b>Des emprises au sol spécifiques sont précisées pour les secteurs de zone (voir chapitre suivant).</b></li> </ul> </li>   <li>▪ <b>Des règles de hauteur (gabarits cohérents avec le bâti traditionnel)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Hauteur limitée à 7 m à l'égout du toit (ou acrotère), limitée à 3,5 mètres pour les annexes.</li> <li>⇒ Les hébergements touristiques (yourtes, cabanes, tipis), autorisés dans la zone pourront déroger à la règle de hauteur, s'il est garanti une intégration discrète et harmonieuse du projet dans son environnement.</li> </ul> </li>   <li>▪ <b>Concernant les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, ainsi que celles relatives au traitement environnemental et paysager</b> des espaces non-bâti et abords des constructions, elles sont similaires à celles portées en zone N et visent la préservation des qualités paysagères des espaces concernés ainsi qu'une bonne intégration des éléments bâtis à leur environnement.</li> </ul>
--	---




### III - Equipements et réseaux

Les règles fixées en zone NT visent à répondre aux exigences de salubrité et de respect des ressources relatives :

- ⇒ A la distribution en eau potable
- ⇒ Aux conditions d'assainissement individuelles ou collectives.
- ⇒ A la gestion des eaux pluviales.

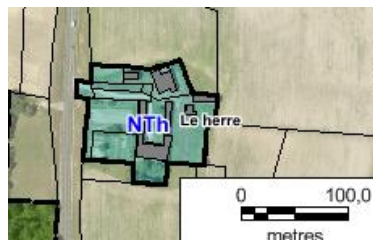
#### 1.3.5.1.2. Délimitation des secteurs de zones NT

La zone NT comprend différents secteurs de zone (considérés comme des STECAL) :

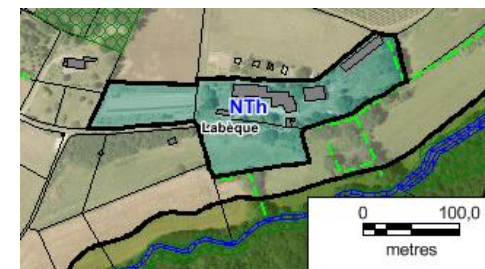
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>secteur NTc</b>, correspondant à des terrains de campings</li> <li>- <b>secteur NTh</b>, dédié à l'accueil et aux hébergements touristiques et autorisant la construction neuve</li> <li>- <b>secteur NThI</b>, dédié à l'accueil et aux hébergements touristiques et autorisant des habitations légères de loisirs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> camping et camping-car (NTc)</li> <li> accueil et hébergement touristique, avec constructibilité limitée (NTh)</li> <li> accueil et hébergement touristique, dont habitation légère de loisirs (NThI)</li> </ul>
--	---



Camping de La Réole (NTc)



Aillas : projet d'accueil  
et d'hébergement touristique (NTh)



Gironde-sur-Dropt : projet d'hôtel  
haut de gamme (NTh)

### Les règles spécifiques au secteur NTc

Trois secteurs de zone NTc sont identifiés sur le territoire (voir illustrations zone NT) : à Fontet dans le prolongement de la base nautique ; à Monségur, déplacement de l'actuel camping sur un nouveau site (dans le prolongement d'une zone NT) ; à La Réole, camping en bordure de Garonne (illustration ci-dessous).

Le secteur de zone NTc admet, outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur NT :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les commerces et activités de service autorisés dans la zone, destinés à l'accueil des populations accueillies dans la zone (de type bar, supérette, restaurant ...)
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées sur le secteur.
- Les équipements de loisirs ou de détente, tels que piscines, tennis, terrains de jeux, ...

### Dans le secteur NTc

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **5% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.**

### Les règles spécifiques au secteur NThl

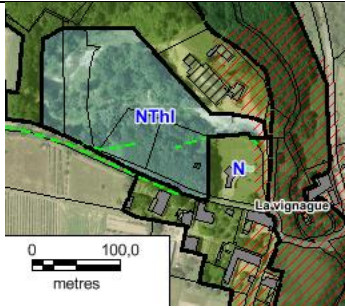
9 secteurs NThl sont identifiés sur le territoire.

Le secteur de zone NThl admet, outre les constructions et occupations du sol admises dans le secteur NT :

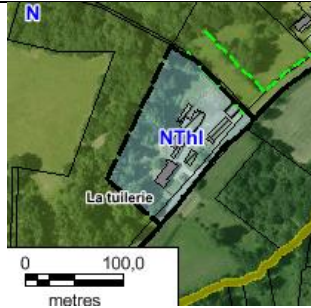
- Les **Habitations Légères de Loisirs** (dont yourtes, maisons sur pilotis, roulottes, cabanes dans les arbres, ...)

### Dans le secteur NThl

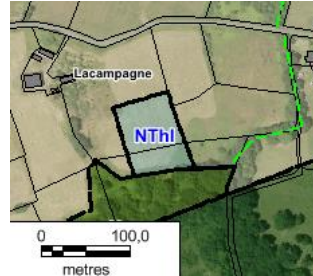
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **5% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.**



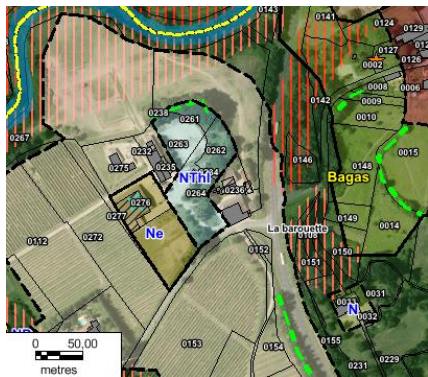
Morizès : projet touristique sur l'ancien site d'une tuilerie. Installation d'hébergements type roulettes, chalets, cabane dans les arbres, dispersés sur l'ensemble de la zone



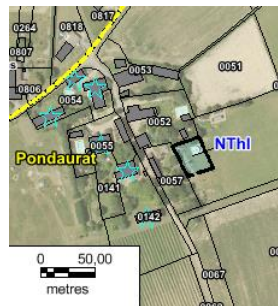
Noailac : Projet d'hébergements touristiques dans les bâtis existants et nouvelles installations : tentes, roulettes, etc.



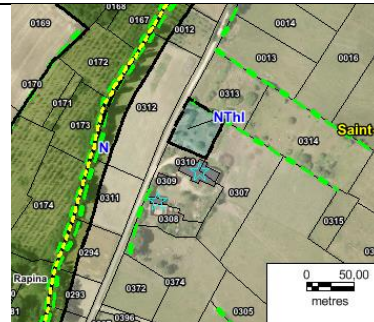
Aillas : La zone NTHI a été délimitée uniquement autour du secteur prévu pour les habitats insolites/ tiny house.



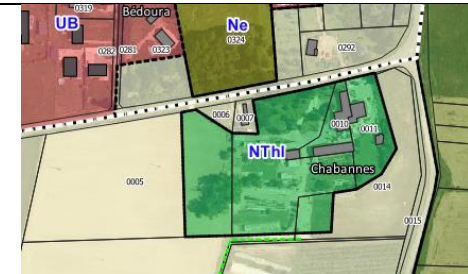
Bagas : projet d'implantation d'habitats légers de loisirs en lien avec l'activité d'équitation existante.



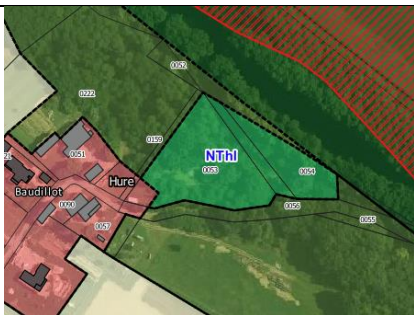
Pondaurat : mise aux normes d'un secteur où sont déjà implantées une yourte et une roulotte.



Saint-Hilaire-de-la-Noaille : projet d'habitat léger entre 20 et 50 m<sup>2</sup>, lié à l'installation d'école dans les bois (Réseau Français de Pédagogie par la Nature).



Pondaurat projet d'accueil et d'hébergements touristiques, qui s'appuie sur la réhabilitation de bâtiments existants et l'implantation d'habitats légers de loisirs de type « bulles », ainsi que d'un kiosque d'observation.



Hure : projet de halte et hébergements touristiques pour les cyclotouristes, les randonneurs et les usagers du canal latéral à la Garonne



Lamothe-Landerron : projet de développement d'une activité d'hébergement touristique existante (photo en bas à gauche) : avec installation d'une cabane dans un arbre (photo exemple), d'une roulotte et d'un jacuzzi. L'ensemble est situé dans le périmètre de la propriété actuelle, sans impact sur l'espace agricole ou forestier alentour.

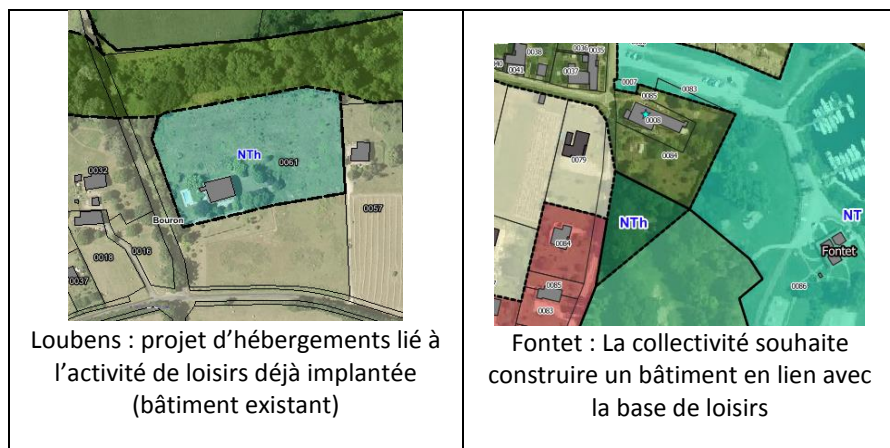
## Les règles spécifiques au secteur NTh

Le secteur de zone NTh (5 secteurs sur le territoire – illustrations page 118 précédente et ci-contre) admet, outre les constructions et occupations du sol admises dans les secteurs NT et NTh1 :

- **Les constructions nouvelles liées à l'activité touristique (dont hôtels)**, sous réserve que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte, et que l'implantation et l'aspect extérieur des constructions s'intègrent dans les paysages naturels et bâtis environnants.

### Dans le secteur NTh

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **15% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.**



Loubens : projet d'hébergements lié à l'activité de loisirs déjà implantée (bâtiment existant)

Fontet : La collectivité souhaite construire un bâtiment en lien avec la base de loisirs

→ Morizès : le projet présenté à l'enquête publique était nettement plus vaste. Il a été décidé de ne pas impacter la zone NP et la zone inondable.

En complément de la réhabilitation du moulin (un changement de destination a été identifié au projet de PLUI arrêté), il est proposé par le porteur de projet l'installation d'hébergements (gîtes et hébergements légers de loisirs HLL) et d'une structure d'accueil en lien avec une écoconstruction existante.

Le projet combine ainsi la réhabilitation d'anciens bâtiments, l'installation d'hébergements insolites et la volonté pour le porteur de projet du développement d'une activité très respectueuse de la nature.



## I.3.6. Motif de la délimitation des prescriptions graphiques se superposant au zonage

### I.3.6.1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont délimités au PLUI en application, de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont portés aux plans de zonage  Emplacement réservé (ER)

Ils sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. Les emplacements réservés posent une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Au total, ce sont 80 emplacements réservés qui ont ainsi été délimités. Ils concernent 24 des 41 communes du territoire. La numérotation des emplacements réservés (ER) a été déclinée par commune pour plus de lisibilité.

#### Les emplacements réservés concernent :

L'amélioration de la sécurité et des déplacements, le développement des déplacements doux	La réalisation d'équipements d'intérêt collectifs	Les espaces publics
<ul style="list-style-type: none"><li>• La création de voies (10)</li><li>• L'élargissement de voies existantes (5)</li><li>• La création d'accès et aménagements de carrefours (13)</li><li>• La création de cheminements doux (17)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'extension de cimetières (5)</li><li>• La création ou l'aménagement de parkings publics (12)</li><li>• Des stations d'eau potable, station d'épuration (2)</li><li>• La création de bassins de rétention des eaux pluviales ou exutoire (3)</li><li>• La création d'un ascenseur urbain à la Réole</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• L'aménagement d'espaces publics (7)</li><li>• L'extension d'un terrain de loisirs</li><li>• L'aménagement paysager et élargissement du chemin des Rondes</li></ul>

#### Mixité sociale

A noter également qu'au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le PLUI a délimité sur la commune de Loubens un emplacement réservé en vue de la réalisation de logements à vocation sociale.

Pour précisions, concernant la mixité sociale, la commune de la Réole, au titre de l'article L151-15, a défini des zones 1AU dans lesquelles, elle introduit l'obligation qu'au moins 10 % du programme de logements projeté constituent des logements sociaux (logements locatifs sociaux ou

accession sociale à la propriété). Ce dispositif qui ne se traduit pas par un emplacement réservé constitue un des dispositifs en faveur de la mixité sociale (secteur de diversité sociale).

**La liste détaillée des emplacements réservés est présentée en annexe du rapport de présentation.**

**Elle fait apparaître : la commune concernée, la désignation de l'opération, le destinataire, la surface ou la largeur d'emprise moyenne.**

### **I.3.6.2. Le bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

**L'article L.151-11 du code de l'urbanisme prévoit :**

*« Dans les zones agricoles ou naturelles,*

*..., le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».*

Le changement de destination d'un bâtiment est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Cet avis est requis au moment de l'autorisation d'urbanisme.

La saisine et le dossier correspondant sont à ce stade à faire parvenir par le service instructeur au secrétariat de la CDPENAF ou de la CDNPS. La commission rend un avis conforme dans un délai d'un mois à compter de la saisine.

**Afin qu'un bâtiment puisse faire l'objet d'un changement de destination, il faut qu'il ait préalablement été identifié au plan de zonage.**



Bâti identifié pour changement de destination  
- art.151-11 du CU

#### **I.3.6.2.1. Méthodologie retenue pour l'identification des bâtiments**

Le code de l'urbanisme dispose que le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La démarche de recensement mise en place par la collectivité avait plusieurs objectifs :

- Ne pas aggraver les conflits entre habitation et agriculture dans les zones N et A,
- Permettre les projets de diversification agricole,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti local traditionnel,
- Permettre l'utilisation de bâtis existants afin d'optimiser la gestion des ressources naturelles : réhabiliter un bâtiment existant est toujours moins consommateur de matériaux que le construire de toute pièce,

Forte des expériences antérieures sur d'autres PLU du territoire – qui ont dû être modifiés dans les années qui ont suivi leur approbation, la collectivité a souhaité aussi tenir compte du bâti traditionnel, type « coucoute », qui regroupait dans un même bâtiment une partie « habitation » et une (ou des) partie(s) agricole(s).

**Le travail d'identification a conduit à distinguer deux types de situation :**

- ➔ Bâtiments « mixtes » : Des bâtis qui constituent des extensions de constructions d'habitation existantes sans création de logements nouveaux : « coucoutes » mais également annexes accolées à un bâtiment principal et qui n'ont plus leur vocation initiale (agricole).



Extension de l'habitation existante sur l'annexe à droite  
(Auros)



Extension de l'habitation à tout ou partie de la « coucoute »  
(Loupiac-de-la-Réole)



Extension de l'habitation existante au niveau de la grange à droite (Berthez)

- ➔ Bâtiments « purement agricoles » : Des bâtiments qui sont proposés pour un changement de destination, pour la création d'un nouveau logement, d'hébergement touristique, d'activité, d'entrepôt.



Séchoir pour transformation en habitat (Pondaurat)



Ancien bâti agricole pour transformation en hébergement touristique (Saint-Hilaire-de-la-Noaille)



Grange pour transformation en activité économique (Aillas)

**Sur la base du diagnostic agricole et forestier réalisé préalablement par un bureau d'études, la collectivité a fixé une première grille de critères :**

- ⇒ Exclusion des ruines, définies comme des bâtiments ne comportant pas au moins 4 murs porteurs en bon état)
- ⇒ Principe d'identification de bâtiments situés uniquement en zones agricoles ou naturelles, conformément au Code de l'urbanisme,
- ⇒ Localisation du bâtiment : PPRI, zone inondable, Trame Verte et Bleue, distance d'une installation classée (ICPE).

**Sur la base de ce premier filtre, elle a examiné des critères complémentaires**

- ⇒ Un intérêt patrimonial et architectural du bâtiment,
- ⇒ Un état du bâtiment permettant d'envisager sa réhabilitation,
- ⇒ Une desserte par les voiries et réseaux divers suffisante (lorsque l'information était disponible).

### **1.3.6.2.2. Les bâtiments proposés pour un changement de destination**

Parallèlement à la définition d'une liste de critères, une liste de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination a été établie par les communes.

Cette liste s'est appuyée :

- Sur l'examen d'une liste déjà existante pour les communes dotées d'un PLU et disposant d'un ensemble de bâtiments déjà identifiés,
- Sur les demandes enregistrées sur les registres de concertation mis à la disposition du public dans les communes,
- Sur les retours faits par les agriculteurs, spécifiquement contactés,
- Sur la base d'un travail cartographique de repérage le plus précis possible des bâtiments « mixtes ».



Les bâtiments proposés dans cette liste initiale ont ensuite été étudiés au filtre des critères décrits plus haut.

**Le recours à l'outil du changement de destination répond aux orientations du PADD, en particulier :**

- Prendre en compte le potentiel de réhabilitation du bâti agricole (Axe 2.3)
- Favoriser l'usage des bâtiments agricoles aujourd'hui non utilisés (Axe V.1.1)
- Valoriser les paysages et le patrimoine bâti

**La liste des bâtiments identifiés à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est présentée en annexe du rapport de présentation.**

**Les fiches précisent :**

**La commune / Le lieu-dit / la référence cadastrale de la parcelle / Une vue satellite / La nature du bâtiment / Photo du bâtiment / Destination envisagée**

### I.3.6.3. Le patrimoine à mettre en valeur ou requalifier

Le PLUi offre également la possibilité d'identifier des éléments de patrimoine que la collectivité souhaite préserver en tant qu'éléments identitaires du paysage.

**Ainsi l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLUi :**

*« D'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ».*

Sur les éléments de patrimoine ainsi identifiés, comme il l'est précisé à l'article R.421-17d/ du code de l'Urbanisme : *« Doivent être précédés d'une déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ».*

**Deux grands ensembles d'éléments patrimoniaux ont été identifiés sur les documents graphiques : le patrimoine bâti, le patrimoine végétal**



Eléments patrimoniaux protégés (bâti ou végétal) - art. L151-19 du CU  
Ils peuvent être ponctuels, linéaires ou surfaciques

- **identification avec une étoile ou rectangle strié orange pour le patrimoine bâti**
- **identification avec un tiret orange ou rond vert pour le patrimoine végétal**

**La liste complète du patrimoine identifié à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est présentée en annexe du rapport de présentation.**

#### I.3.6.3.1. Patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâtis retenus au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme regroupent diverses grandes catégories d'édifices. Ce patrimoine caractérise l'identité du territoire et mérite une attention particulière.

- **De nombreux éléments de petit patrimoine rural**

- ⇒ Patrimoine rural, ancien patrimoine utilitaire : quai de vendanges, fours à pain, travail à bœuf, moulins,
- ⇒ Patrimoine lié à l'eau : nombreux lavoirs, fontaines, puits ...
- ⇒ Patrimoine religieux : calvaires, croix de cimetière, croix en pierre
- ⇒ Patrimoine industriel : four à tuile

### Patrimoine lié à l'eau



Puits



Puits



Source



Lavoir



Lavoir



Lavoir

### Patrimoine religieux, patrimoine rural, patrimoine industriel



Croix de pierre



Calvaire



Pigeonnier



Travail à bœuf



Quai à vendanges



Four à tuiles



Pont Eiffel

- Des bâtiments patrimoniaux de caractère : ensembles bâtis, châteaux, fermes, maisons de maître



Château de Péricot



Château de la Grange



Arcades



Maison girondine urbaine



Ilot bâti, galerie ..



Maison Fabas

### Prescriptions particulières

Comme précisé dans les dispositions générales du PLUI, des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine bâti identifiés :

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

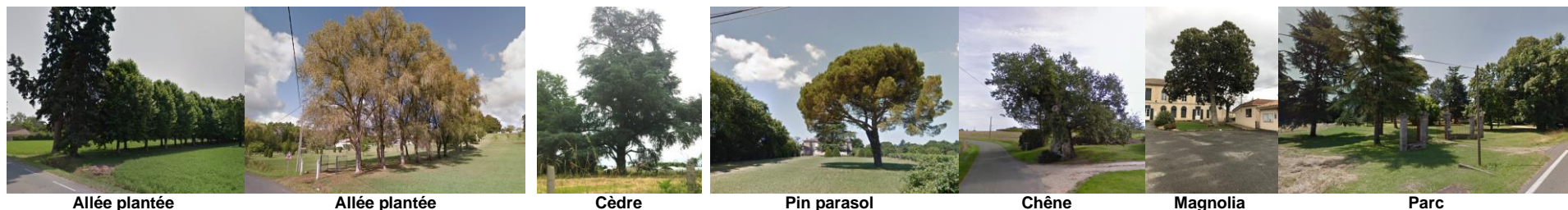
Tout projet de travaux doit répondre aux conditions suivantes :

- Conserver le volume, la composition et l'aspect général des éléments de patrimoine bâti.
- Conserver les matériaux de constructions traditionnels pour l'ensemble des éléments du patrimoine bâti ancien.
- Reconduire autant que possible les techniques traditionnelles pour remettre en état ou faire évoluer les éléments du patrimoine bâti.
- Pour les éléments anciens comme plus récents, préserver les choix architecturaux.

### **1.3.6.3.2. Le patrimoine végétal**

Un certain nombre de boisements situés dans des espaces remarquables bénéficient d'une protection particulière au titre des Espaces Boisés Classés (voir chapitre suivant)

**L'identification d'un patrimoine végétal au titre de l'article L.151-19 recouvre principalement des allées plantées, des parcs de châteaux, des éléments boisés isolés qui ponctuent le paysage**



### **Prescriptions particulières**

**Comme précisé dans les dispositions générales du PLUI, des dispositions spécifiques permettent une protection des éléments de patrimoine végétal identifiés :**

L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas un mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches.

Il sera préservé un périmètre inconstructible, non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel de 10 mètres de rayon au moins autour des arbres identifiés.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

### I.3.6.4. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

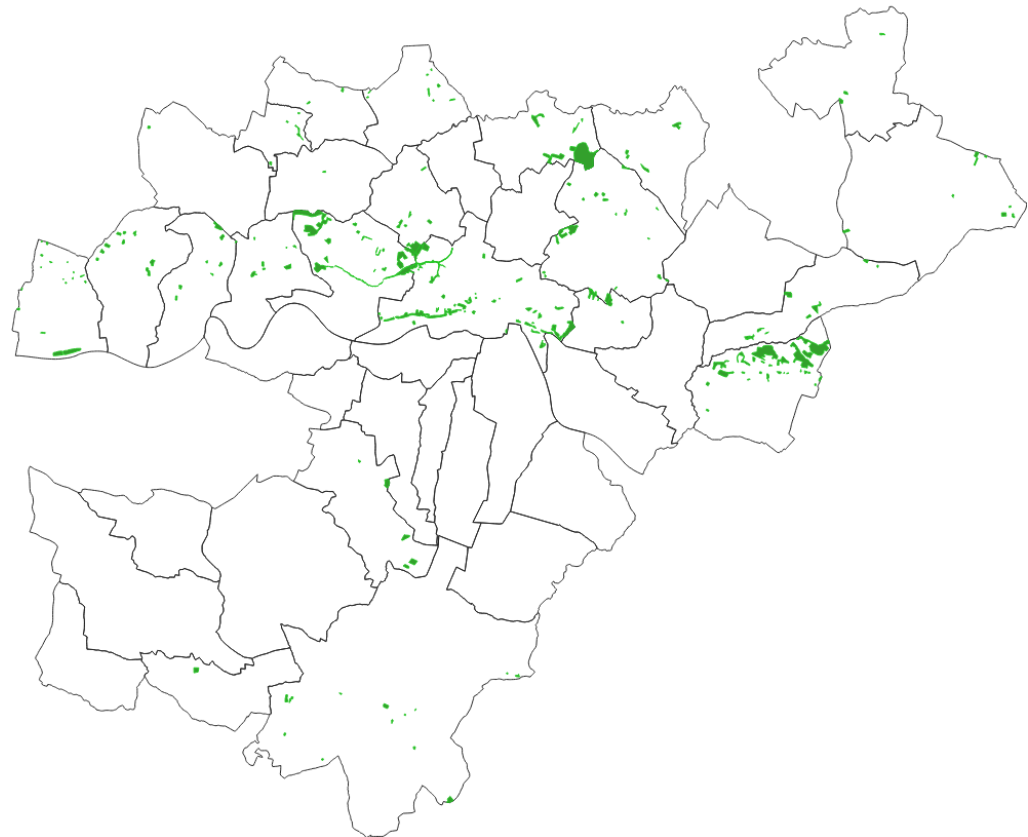
L'article L.113-1 du code de l'urbanisme permet de :

« **Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.** »

En application de l'article L.113-2 : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.* »

Sur le territoire de la communauté de communes, il a été retenu de porter en Espaces Boisés Classés les ensembles boisés suivants :

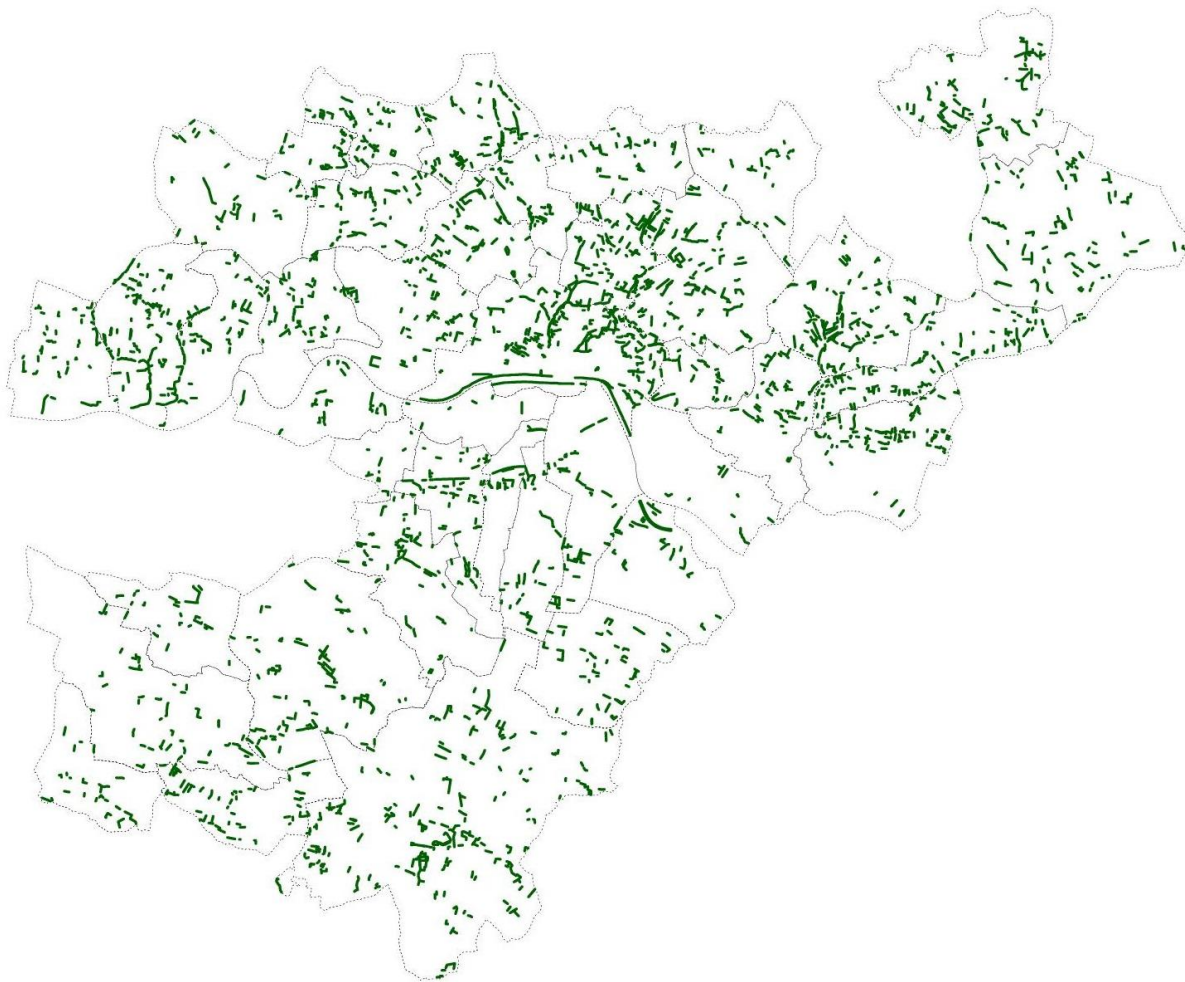
- Corridors de renforcement entre 2 réservoirs de « boisements de feuillus et mixtes » (BFM), et réservoirs de « boisements de feuillus et mixtes » (BFM)
- Boisements constitutifs de corridors en milieu ouvert et semi-ouvert, ou réservoirs de biodiversité, et/ou formant corridors entre 2 massifs
- Ilots boisés à maintenir, constituant des relais boisés en contexte agricole
- Ilots boisés à préserver, dans un contexte viticole dense
- Ilots boisés à maintenir / relais boisés en contexte agricole et urbain (paysage semi-ouvert bosquets et haies)
- Ilots boisés à préserver, favorisant les échanges transverses entre les vallées boisées
- Bosquets ou massifs de feuillus, à proximité de hameaux
- Zone semi-arborée proche de concentrations urbaines
- Espaces Boisés Classés portés au PLU des communes de (La Réole, Saint-Pierre d'Aurillac, Loubens, Lamothe-Landerron).



### I.3.6.5. Les éléments de paysage pour le maintien des continuités écologiques

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme précise que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. [...] Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »



Dans le cadre du PLUI, il a été retenu de porter en éléments de paysage pour le maintien des continuités écologiques, un **ensemble de haies arborées, arbustives ou buissonnantes qui constituent une armature structurante** et participent de la trame verte des continuités écologiques.

●●●● Élément de paysage protégé pour le maintien des continuités écologiques - art. 151-23 du CU

**L'identification de cet ensemble de haies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme s'accompagne de prescriptions particulières visant à en assurer leur préservation**

### Prescriptions particulières

Le défrichage des linéaires de haies identifiés, ainsi que les constructions, installations et aménagements de sols qui risquent de remettre en cause leur pérennité ou leur continuité du fait de la nature du projet et de sa proximité immédiate de la haie, sont interdits.

Toutefois, sont admis :

- la réduction partielle aux extrémités des linéaires de haies identifiés en cas de nécessité pour l'exploitation agricole ou pour le fonctionnement des services publics,
- la réduction et le défrichage ponctuel des haies identifiées pour la création d'un accès, d'un chemin d'exploitation, d'un cheminement piéton-vélo ou d'un passage de réseau public.

Ces réductions doivent avoir un caractère limité au regard du linéaire de haie identifié, et être proportionnées à la largeur de l'aménagement d'accès ou de chemin envisagé.

Le cas échéant, la replantation d'une haie de même nature et la reconstitution du linéaire à proximité immédiate pourront être envisagées pour compenser un défrichage plus important, nécessité par l'exploitation agricole ou le fonctionnement des services publics.

#### ➤ **Le recours aux outils visant la préservation du patrimoine végétal et d'un ensemble de haies arborées, constitutive des continuités écologiques répond aux orientations du PADD, en particulier :**

- Préserver les espaces naturels et les fonctionnalités d'intérêt écologique **(Axe I.2 du PADD)**
- Porter attention aux haies et talus qui jouent un rôle de protection des phénomènes de ruissellement **(Axe I.3.1 du PADD)**
- Valoriser les caractéristiques et structures paysagères participant à la qualité du cadre de vie **(Axe II.1 du PADD)**
- Préserver les structures paysagères liées à l'arbre **(Axe II.1.1 du PADD)**
- Préserver et revaloriser les paysages de l'eau - Préserver les structures paysagères liées à l'arbre dans les vallées - ripisylves, trame bocagère encore présente, arbres isolés, boisements sur digues - **(Axe II.1.4 du PADD)**.

### I.3.6.6. Les secteurs de préservation commerciale

Les centres ville des bourgs principaux (en particulier La Réole, Monségur), qui constituent des espaces patrimoniaux forment des polarités commerciales de premier plan pour les petits commerces et services.

Ces activités commerciales sont concernées par un problème de vacance (nombreux locaux vides) ou de mutation vers d'autres usages. En cas de mutation, il apparaît que leur reprise ultérieure par de nouveaux commerces est rendue difficile ; ce qui contribue à rompre les logiques de "linéaires commerciaux" caractéristiques des centres urbains.

**Le PADD, dans son orientation du PADD V.3.1** propose ainsi de « Privilégier le développement des activités commerciales de proximité », au travers du maintien de l'offre de commerces et services sur La Réole/Gironde-sur-Dropt (entité de pôle au SCOT) et Monségur (pôle d'appui) :

Afin de corps à cette orientation et de prévenir les mutations commerciales sur certains axes identifiés, le PLUI s'appuie sur les dispositions de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme en faveur de la diversité commerciale, qui stipule que :

*« Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».*

#### **Le dispositif vise à préserver les fonctions commerciales et de services de proximité :**

- en évitant les transformations de rez-de-chaussée commerciaux existants en d'autres fonctions non commerciales ou de services (notamment en logements),
- en veillant à préserver la double fonctionnalité des immeubles concernés, qui associe généralement rez-de-chaussée commercial et étages affectés à des logements, ce qui signifie notamment le maintien des doubles accès existants.

#### **Ainsi, le PLUI :**

- **Identifie au Document Graphique** (en zone UA) les linéaires le long desquels la protection de la destination de commerce et activités de service des locaux en rez-de-chaussée est à préserver



Secteur de préservation commerciale  
art. L.151-16 du CU

**Les linéaires concernés se situent sur les communes de Caudrot, Gironde-Sur-Dropt, Monségur, La Réole et Saint-Pierre-d'Aurillac.**



**Secteur de préservation commerciale – La Réole**



**Monségur**



**Saint-Pierre d'Aurillac**



Secteur de préservation commerciale – Gironde-sur-Dropt



Secteur de préservation commerciale – Caudrot

– Le PLUi définit à l'article UA.1.3 du règlement de la zone UA des prescriptions de limitation des possibilités de changement de destination de ces locaux, lesquels sont interdits sauf :

- Pour une autre sous-destination figurant dans la destination de « commerce et activités de service »
- A destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- A destination de bureaux.

– Le PLUi prévoit par ailleurs, à ce même article 3.2 du règlement des prescriptions de préservation du caractère mixte et des fonctionnalités d'accès des immeubles associant locaux commerciaux et logements, lesquelles contribuent au maintien de ces locaux et à leur possibilité d'occupation économique

Ainsi les aménagements doivent veiller à maintenir les accès indépendants aux étages s'ils existent, et la possibilité d'occupation en logement des étages.

☛ La mise en oeuvre du dispositif règlementaire de protection de linéaires d'activités de commerces et activités de service sur certaines voies des coeurs de villes des communes considérées permet la mise en oeuvre des orientations générales du PADD pour la préservation et le développement des activités commerciales de proximité.



### Site de l'ancienne discothèque, zone UAr

L'importance de ce site, malgré sa **superficie limitée (2.300 m<sup>2</sup>)**, tient à son positionnement à l'articulation entre Centre-ville, Gare et Garonne, et à sa forte visibilité en sortie du pont du Rouergue et le long de la RD9E1.

Il s'agit ainsi d'un **point de passage et "visibilité" stratégique en entrée du cœur de ville**, qui offre actuellement une image peu valorisante d'un grand bâtiment industriel (bardages métalliques, couleur vives, quai de chargement, architecture sans qualité ni référence au bâti traditionnel), qui masque ses abords bâtis et végétalisés, et tend ainsi à "s'approprier" le regard de ceux qui pénètrent dans le centre-ville depuis l'Est ou le Sud.

**La commune souhaite la disparition de ce bâtiment**, plusieurs fois réoccupés et remaniés, et la valorisation de ce site pour une nouvelle occupation bâtie, participant à l'objectif de revitalisation et de renforcement de la qualité d'image du centre-ville.

La servitude d'attente de projet doit ainsi permettre :

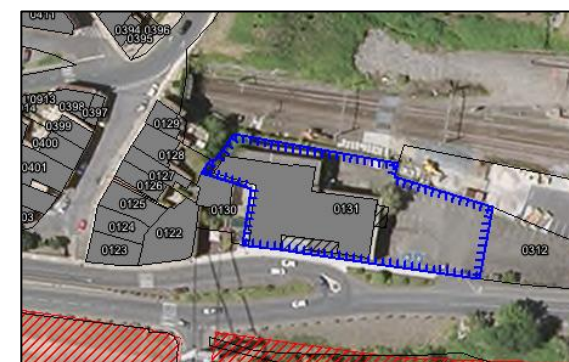
- de préciser les possibilités de restructuration de ce site, en liaison avec le propriétaire foncier et l'occupant actuel,
- l'engagement d'une réflexion sur la ou les vocations futures à développer et sur les modalités d'insertion bâtie et paysagère, répondant au positionnement stratégique du site et aux exigences de qualité architecturale.
- d'envisager une éventuelle articulation avec les emprises limitrophes de la gare, par exemple pour faciliter les liaisons gare - centre-ville.

#### - Le PLUI précise au règlement que :

Dans les périmètres de "Servitude d'attente de projet" délimités au Document Graphique du règlement, sont interdites les constructions et installations d'une surface d'emprise au sol supérieure à 0 m<sup>2</sup>, hormis les travaux d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension limitée des constructions existantes.

La servitude d'attente de projet sera levée :

- soit après approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global des terrains concernés par la servitude,
- soit à la date suivante : date d'approbation du PLU + 5 ans.



### I.3.6.8. Bandes de recul aux abords des voies à grande circulation

Des bandes de recul aux abords des voies à grande circulation sont prévues en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

*Article L111-6*

*« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites*

*- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière*

*- et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19.*

Les axes A.62, A.65 et D.1113 sont concernés.

Des bandes de recul sont ainsi portées au plan de zonage, en dehors des espaces urbanisés des communes : de 100 m pour les axes A.62 et A.65 ; de 75 m pour la RD.1113.

Concernant l'axe A.62, conformément à l'article L111-8 du code de l'Urbanisme, **une étude a été réalisée afin de fixer des règles d'implantation** différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 ; compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette étude dérogatoire a été établie au regard des besoins d'aménagement des zones d'activités de Bois-Majou Sud, sur la commune d'Aillas.

A partir d'une étude présentant les caractéristiques du site traversé par l'A62 (caractéristiques générales et analyse ciblée sur le secteur d'étude et les zones de projet) ; et d'une analyse des critères en matière de nuisances potentielles, de qualité urbaine et paysagère, Il a été retenu un principe de retrait de 50 m sur les portions correspond aux zones UY et 1AUY.

L'étude a permis de préciser les principes d'aménagement retenus : principes d'insertion dans le site ; principe de desserte et sécurité routière ; qualité architecturale et paysagère.

## I.4. Justifications des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation et cohérence avec le PADD

La partie législative du code de l'urbanisme prévoit que les OAP sont une pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, en application de l'alinéa 3 de l'article L151-2.

Leur contenu est encadré par les articles L151-6 et L151-7 qui indiquent les éléments facultatifs communs à toutes les OAP (et un contenu obligatoire si le PLUi tient lieu de PDU ou PLH -articles L151-46 et L 151-47- ; ce qui n'est pas le cas sur le territoire).

Le code de l'urbanisme distingue des OAP portant sur des quartiers ou des secteurs : les OAP « sectorielles » et un autre type d'OAP portant sur la conservation ou la requalification d'éléments repérés pour des motifs culturel, historique, architectural ou écologique : les OAP « patrimoniales ».

### I.4.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du PLU, permettant d'accueillir des secteurs de projet. **Pour accompagner cette utilisation, les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain.**

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement.

**Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation, zone 1AU, comporte une OAP sectorielle.**

Les OAP sont opposables. Elles permettent ainsi de rendre opposables les orientations et objectifs chiffrés du PADD à l'instar du document écrit et graphique.

Les OAP permettent de détailler les attentes globales et/ou par secteur de la collectivité en termes de qualité des futurs aménagements, qui sont l'expression opérationnelle du projet de territoire.

Il est toutefois important de signaler que les futurs projets urbains doivent assurer une notion de compatibilité avec les OAP, alors qu'ils doivent être conformes au règlement écrit et graphique.

Les OAP indiquent des principes d'accès, de desserte, d'implantation, de niveau de qualité attendu, de densité, etc. Ce ne sont pas des règles strictes.

### I.4.1.1. L'élaboration des OAP

La méthodologie des secteurs de projets et des OAP a été établie en plusieurs temps :

**Temps 1 :** Les secteurs de projets ont été identifiés avec les élus lors des ateliers géographiques consacrés au zonage (plusieurs ateliers, des réunions complémentaires avec certaines communes ; des échanges par courriels ou téléphone). Des réajustements ont été opérés en lien avec les investigations zones humides. De nouvelles évolutions ont été introduites après les élections municipales suite à des changements d'équipe.

**Temps 2 :** La définition des zones 1AU s'est accompagnée d'une réflexion concomitante sur les modalités/ qualités d'insertion à la zone urbaine attenante et sur les espaces attenants à la zone (espaces naturels, agricoles ...) ; ainsi que sur la qualité des dessertes. Ces points ont constitué les prémices de la réflexion relative à l'OAP mise en place. Les travaux et échanges ont naturellement été complétés de visites de terrain.

**Temps 3 :** Des groupes de travail ont permis de préciser et d'échanger sur les grands principes de contenu écrit et graphique des OAP. Une proposition d'OAP sur chacune des zones 1AU a été transmise aux communes, sur la base des éléments de principe et de contenus présentés en réunion. De nombreux aller-retours ont été opérés avec les communes pour réflexions, échanges et intégrations des modifications demandées par les communes

### I.4.1.2. Le contenu des OAP

Le document relatif aux OAP sectorielles comporte 3 volets

- **La présentation de principes généraux**
  - Concernant les zones à vocation principale d'habitat
  - Concernant les zones à vocation d'activités
  - Concernant l'ensemble des zones

Ces principes généraux déclinent un certain nombre de principes relatifs :

- A la prise en compte du contexte paysager environnant et du contexte d'implantation (traitement des limites, prise en compte du tissu urbain existant ; enjeux de préservation de la trame arborée existante, fossés, points de vue remarquables...
- Au développement de continuité des espaces publics et des liaisons douces (piéton, vélo...) ; à la création de voie qui favorise les modes doux
- Aux espaces de transition non bâtis au sein de la zone à urbaniser
- Aux zones humides
- A la gestion des eaux pluviales, ...

- **La présentation des OAP relatives aux zones à vocation d'habitat**

Chaque OAP précise :

- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès, la desserte et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement

- **La présentation des OAP relatives aux zones à vocation d'activités**

Chaque OAP précise :



- Le contexte paysager, urbain et environnemental
- Les accès, la desserte et la situation des réseaux
- Les principes d'aménagement

### 1.4.1.2.1. Les OAP concernant des zones U et 1AU à vocation d'habitat

Les OAP sectorielles concernant des zones U et 1AU à vocation d'habitat sont au nombre de 45 (44 zones 1AU et 1 zone UB). Elles concernent 28 communes.

Les principes d'aménagement sont écrits et graphiques. Ils portent sur :

- ➔ La prise en compte de l'organisation des déplacements (principe des accès et des voies de desserte, dont déplacements doux) :

- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Création d'un espace commun afin de préserver et valoriser la zone humide
- Zones qui devront rester non bâties
- Fossé/ noue eaux pluviales à créer ou renforcer

**Principes d'aménagement**

**Zone 1AU bourg-Ouest :**

- Créer une voie de desserte continue entre la RD 225 et la voie du bourg-Ouest.
- Implanter des espaces de respiration paysagers


**Zone 1AU bourg-Est :**

- Créer une voie de desserte entre le chemin du Rouerque et la route de la Vigne.
- Maintenir un espace non bâti et planté le long de la route de la Vigne afin de préserver l'environnement paysager immédiat de la demeure de caractère au Sud.

**Les 2 zones 1AU :**

- les voie créées seront partagées (voitures/ vélos/ piétons) et permettront un cheminement sécurisé vers les équipements (école et terrains de sport).
- Créer si nécessaire des accès avec une raquette de retournement afin de compléter le maillage pour une desserte optimale des zones 1AU.

- Voie de desserte à créer
- Cheminement piéton
- Espace paysager à planter
- Zones qui devront rester non bâties



- Les principes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère : implantation des constructions, espaces tampons au contact des espaces naturels attenants (traitement des interfaces et des franges), conditions de préservation des éléments de paysages, plantation à prévoir, ...
- Les principes en termes de programmation : typologie des logements, objectif de densité, potentiel minimum de logements attendus.



- Zones U et AU du PLUi
- Voie de desserte à créer
- Zone d'implantation préférentielle du bâti
- Sens de faitage principal des nouvelles constructions à respecter
- Zones qui devront rester non bâties
- Haie végétale de strates variées ou merlon planté

#### Programmation

- Habitat individuel ou individuel groupé
- Typologie de logements : de T1 à T3 en R+1, avec 1 logement pour les personnes à mobilité réduite (PMR) de plain-pied.
- Implantation en quinconce
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha
- Potentiel minimum de logements : 4



#### 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
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements sur la partie Sud : 14
- Objectif en termes de potentiel minimum de logements sur la partie Nord : 18



- Zones U et AU du PLUi
- Voie de desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Sens de faitage principal des nouvelles constructions à respecter
- Zones qui devront rester non bâties
- Arbre existant à préserver
- Arbres à planter
- Parking non imperméabilisé

#### Programmation

- Habitat individuel
- Implantation libre
- Objectif minimum de densité : 10 logements/ ha
- Potentiel minimum de logements : 5

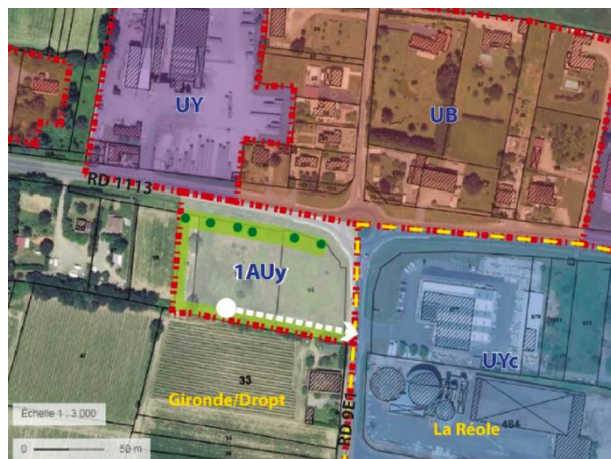
### 1.4.1.2.1. Les OAP concernant des zones U et 1AU à vocation économique

Les OAP sectorielles concernant les zones 1AU à vocation économique sont au nombre de 5. Elles concernent 5 communes (La Réole, Girond-sur-Dropt, Saint-Pierre-d'Aurillac, Monségur et Aillas).

Le niveau de renseignement de l'OAP dépend de l'enjeu, des objectifs de la zone.

Les principes d'aménagement sont écrits et graphiques. Ils portent plus particulièrement sur :

- La prise en compte de l'organisation des déplacements (desserte des zones, accès sécurisé ...)
- La qualité d'intégration urbaine, architecturale et paysagère.



#### Principes d'aménagement

- Créer un accès unique depuis la RD 9E1. La desserte interne à la zone prendra en compte le besoin des futures entreprises (notamment en termes logistiques).
- Les stationnements et le stockage de matériaux devront être positionnés à l'arrière des bâtiments d'activités, pour ne pas être visible depuis la RD 1113.
- Le long de la RD 1113, implantation d'une bande végétalisée de 10 m de profondeur minimum, composée de massifs fleuris et d'arbres à haute tige
- Prendre en compte l'interface avec l'espace agricole. Création d'un espace végétalisé : haie plantée de végétaux à feuillage persistant.

#### I.4.1.3. La cohérence avec le PADD

Les OAP répondent aux orientations du PADD, en particulier :

- **Volet II.2 et II.4 du PADD** : Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers et nouvelles constructions dans leur contexte territorial et ses spécificités paysagères, naturelles, urbaines et agricoles ; **Volet II.4 du PADD**, Améliorer la place de la nature et du végétal au sein des espaces bâtis

Les OAP fixent des principes d'insertion urbaine et paysagère (implantation des constructions, espaces tampons au contact des espaces naturels attenants, préservation des éléments de paysages, plantation à prévoir, ...) qui concourent aux orientations du PADD précitées.

- **Volet IV.2.2 du PADD** : Les OAP répondent à un objectif d'optimisation foncière
- **Volet IV.3 du PADD** : Encadrer les modalités d'extension de l'urbanisation et **IV3.3** - Favoriser une bonne organisation des développements futurs

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs se fait dans le respect des OAP, qui fixent des intentions en matière d'organisation des futures emprises publiques (voiries, cheminements doux, espaces publics, ...), d'implantation des constructions, de qualité urbaine.

- ➔ **Volet V.3 du PADD** : Organiser le maintien de l'accueil d'activités et V3.2 - Poursuivre l'accueil d'activités économiques (TPE, artisanat), sur des sites dédiés

Des OAP ont été établies sur les secteurs de développement des espaces économiques de la Réole et Gironde-sur-Dropt (Frimont), de Loupiac-de-la-Réole, de Monségur, de Saint-Pierre-d'Aurillac et Aillas.

- ➔ **Volet VI.1.2 du PADD** : Développer la part modale des déplacements doux

Les OAP proposent des principes de cheminements doux (liaisons douces, cheminements piétons), articulés sur des cheminements existants ou permettant de rejoindre les équipements de centre bourg (mairie, école, équipements sportifs ou de loisirs, ...).

## 1.4.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques

Comme souligné en introduction à ce chapitre 1.5, le code de l'urbanisme distingue des OAP portant sur des quartiers ou des secteurs : les OAP « sectorielles » (paragraphe précédent) et un autre type d'OAP portant sur la conservation ou la requalification d'éléments repérés pour des **motifs culturel, historique, architectural ou écologique : les OAP « thématiques »**.

**L'ensemble des OAP sectorielles ou thématiques déclinées aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme et ne constituant pas une liste fermée de thèmes, peuvent être adoptées dans les PLUI. Le champ d'application est ainsi très large.**

### 1.4.2.1. Réflexions préalables sur les OAP thématiques

Une première réflexion avec les élus a consisté précisément à identifier les OAP thématiques que la collectivité souhaitait voir mises en œuvre.

**Les réflexions ont ainsi été engagées dans plusieurs champs :**

#### ➔ OAP « commerces »

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Ce n'est pas le cas de la **Communauté de communes, dotée d'un SCOT et dans ce cadre d'un DOO/ DAAC.**

Le DOO précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il définit les localisations préférentielles des commerces. Le DOO comprend un document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.

**La réflexion dans le cadre du PLUI conduite sur la problématique « commerces » a permis de mettre en exergue les réponses apportées par le PLUI sur ce champ :**

- ⇒ Définition de zones à vocation d'activités à l'intérieur desquelles seul un secteur de zone peut admettre des activités commerciales, sous certaines conditions (voir chapitre 1.3.3.3 « Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'activités à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales »).
- ⇒ Définition de secteurs de préservation commerciale permettant d'éviter en rez-de-chaussée les transformations de commerces existants, en logements notamment

**Il a ainsi été conclu que les outils règlementaires du PLUI et le DAAC répondaient aux souhaits de la collectivité d'encadrer les activités commerciales permettant de ne pas pénaliser les petits commerces.**

➔ **OAP « trame verte et bleue » - OAP « paysage »**

144

Concernant ces deux thématiques, les élus ont considéré que la déclinaison règlementaire du PLUI (zonage et règlement associé) leur permettait de répondre aux orientations du PADD.

- Définition des zones constructibles dans le respect des exigences paysagères (grands paysages, coupures paysagères, points de vue, ...)
- Définition d'une zone NP de stricte protection permettant de préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité
- Préservation des zones humides
- Zones tampons et règles de distance à respecter par rapport aux cours d'eau
- Principes concernant la gestion des eaux pluviales
- Identification des haies à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme permettant de proposer des prescriptions particulières pour une meilleure préservation.
- Définition d'Espaces Boisés Classés
- Principes généraux dans les OAP sectorielles relatifs au contexte paysager et environnemental
- Intégration au PLUI de la « Charte de Paysage de la Communauté de Communes du Haut Entre-Deux-Mer ».

**Les élus ont décidé de ne pas établir une OAP spécifique concernant la « trame verte et bleue » ou le « paysage »**

### I.4.2.2. OAP thématique « Energie »

Le territoire est engagé depuis de nombreuses années dans la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (GES), ainsi que dans le développement des énergies renouvelables.

La communauté de communes est en outre partie prenante de la démarche engagée fin 2018 dans le cadre du Syndicat Mixte Sud-Gironde pour l'élaboration d'un PCAET (Plan Climat Air Energie Territoire).

**Le PADD du PLUi s'inscrit dans la démarche TEPOS du territoire au travers de plusieurs orientations :** la préservation des ressources ; un développement urbain basé sur une moindre diffusion et une moindre consommation des espaces agricoles et naturels ; une politique des déplacements « durable » et de développement des énergies renouvelables.

**La déclinaison réglementaire du PADD du PLUi s'est attachée à répondre à l'axe 4 du PADD « Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie et sobre en énergie »** et à l'orientation IV.4 de ce volet, qui vise une amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâti.

**Le règlement d'urbanisme des zones préconise dans les « dispositions communes à l'ensemble des constructions »** le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale.

**Afin de compléter la déclinaison réglementaire du PADD du PLUi, la communauté de communes a retenu la réalisation d'une OAP « Energie ». Cette OAP comprend plusieurs volets :**

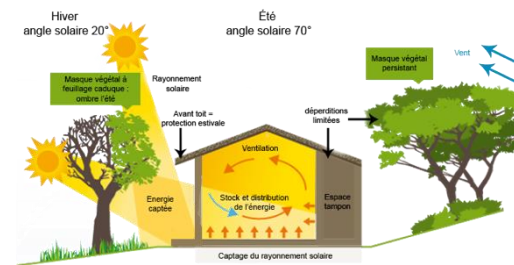
#### I.4.2.2.1. - Un « guide de bonnes pratiques » en matière de conception bioclimatique des projets et de performances énergétiques

Ce chapitre de l'OAP a pour objet d'informer les usagers sur l'existence de meilleures pratiques énergétiques et environnementales concernant l'habitat, et d'autre part de guider les habitants dans leurs projets de conception et de rénovation. Il comprend plusieurs volets :

##### ➤ Des notions en termes de réglementation associée à l'habitat (Réglementation Environnementale 2020)

##### ➤ Des éléments d'éclairage sur la conception bioclimatique d'une construction

(Protection des façades, orientation du bâtiment, choix de matériaux appropriés, prise en compte de la circulation de l'air, ...).



Principes d'une conception bioclimatique

- Des préconisations pour améliorer les performances énergétiques et l'isolation des bâtiments
- Des réflexions pour le développement des énergies renouvelables à l'échelle d'une construction

#### **1.4.2.2. La production d'énergie locale**

---

Un second chapitre précise les actions engagées par le territoire ou en projet en termes de développement des énergies renouvelables, en termes de rénovation des bâtiments, et en termes de développement des énergies renouvelables.

- La filière biomasse (chaufferie bois et réseau de chaleur), filière qui aujourd'hui produit le plus d'énergie sur le territoire (la filière arrive largement en tête).
- Les unités de méthanisation
- L'hydro-électricité
- Le solaire photovoltaïque (photovoltaïque en toiture, centrale photovoltaïque au sol)

146

---

#### **1.4.2.3. La définition des secteurs potentiels d'implantation de projets photovoltaïques AU SOL**

---

Dans le respect des orientations du DOO du SCOT, les élus ont souhaité mener une démarche spécifique pour identifier les différents espaces pouvant être retenus pour implantation de projets photovoltaïques au sol (secteurs privilégiés et secteurs favorables) ; et à contrario, ceux à exclure du champ d'implantation de projets photovoltaïque au sol.

**Ces espaces font l'objet d'une cartographie opposable aux tiers, dans un rapport de compatibilité.**

## I.5. Bilan de la délimitation des zones du PLUI

### I.5.1. Les superficies des zones du document d'urbanisme

#### I.5.1.1. Bilan général des zones

Comme notifié sur les tableaux ci-dessous, diverses évolutions de zonage ont été retenues suite aux remarques établies par les Personnes Publiques Associées et aux demandes formulées lors de l'enquête publique.

##### **Evolutions PLUi phase arrêt/ PLUi phase approbation :**

- Les grands équilibres du territoire entre les zones U, AU, A et N, en termes de part du territoire n'ont pas évolué.
- Les variations les plus importantes concernent les zones 2AU, qui ont fortement été réduites (- 12 ha) et les zones 1AUy (8 ha rétrocedés en zones naturelles et agricoles)
- Les zones urbaines ont très légèrement évoluées (+ 5 ha) du fait notamment de demandes apparues recevables à l'enquête publique
- Au sein de la zone N, c'est principalement le secteur de zone Ng, lié aux carrières à Gironde-sur-Dropt, qui a fait évoluer les surfaces.

147

##### **Le bilan général des zones met en exergue les déclinaisons suivantes :**

###### **➤ Zones à vocation principale d'habitat U et AU :**

Les zones urbaines « généralistes » à vocation d'habitat, commerces et services (870 ha) représentent la plus grande part des zones urbaines : plus de 78 % des zones urbaines et 77 % des zones U et AU.

###### **➤ Zones U et 1AU économie :**

Elles forment un ensemble d'environ 190 ha, soit près de 16 % de l'ensemble des zones U et AU.

###### **➤ Zones U dédiée aux équipements :**

84,4 ha – soit environ 7% de l'ensemble des zones U et AU.

###### **➤ Zones A du PLUi :**

20 064 ha ; 61,5 % de la superficie globale du territoire.

###### **➤ Zones N et NP du PLUi :**

11 287 ha ; 34,6 % de la superficie globale du territoire

Superficies des zones au projet de PLUi phase arrêt			Superficies des zones au projet de PLUi phase approbation			Différentiel phases appro/arrêt - en hectares	
Zones	Superficies (hectares)	Part du territoire	Zones	Superficies (hectares)	Part du territoire		
U "habitat" (UA, UB)	870		U "habitat" (UA, UB)	872		+	3
U "activités" (UY)	154		U "activités" (UY)	156		+	3
U "équipements" (UE)	84		U "équipements" (UE)	84			-
<b>Total Zones Urbaines (U)</b>	<b>1 108</b>	<b>3,4%</b>	<b>Total Zones Urbaines (U)</b>	<b>1 113</b>	<b>3,4%</b>	+	5
1AU "habitat" (1AU)	65		1AU "habitat" (1AU)	66			1
1AU "activités" (1AUy)	42		1AU "activités" (1AUy)	34		-	8
<b>Total zones à urbaniser (1AU)</b>	<b>107</b>	<b>0,3%</b>	<b>Total zones à urbaniser (1AU)</b>	<b>100</b>	<b>0,3%</b>	-	7
<b>Total "réserves foncières" (2AU)</b>	<b>23</b>		<b>Total "réserves foncières" (2AU)</b>	<b>11</b>		-	12
<b>Total zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)</b>	<b>1 238</b>	<b>3,8%</b>	<b>Total zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)</b>	<b>1 224</b>	<b>3,8%</b>	-	14
							-
<b>A</b>	<b>19 617</b>		<b>A</b>	<b>19 620</b>		+	3
Secteurs de zone A	442		Secteurs de zone A	444		+	2
<b>Total zones agricoles (A)</b>	<b>20 059</b>	<b>61,5%</b>	<b>Total zones agricoles (A)</b>	<b>20 064</b>	<b>61,5%</b>	+	5
							-
<b>NP</b>	<b>2 922</b>		<b>NP</b>	<b>2 921</b>		-	1
<b>N</b>	<b>8 362</b>		<b>N</b>	<b>8 366</b>		+	4
Dont secteurs de zone N	339		Dont secteurs de zone N	356		+	17
<b>Total zones naturelles (N) et naturelles protégées (NP)</b>	<b>11 283</b>	<b>34,6%</b>	<b>Total zones naturelles (N) et naturelles protégées (NP)</b>	<b>11 287</b>	<b>34,6%</b>	+	4
<b>NT</b>	<b>25</b>		<b>NT</b>	<b>30</b>		+	5
Dont secteurs de zone NT	17		Dont secteurs de zone NT	22		+	5
<b>Total zones agricoles (A) et naturelles (N, NP et NT)</b>	<b>31 367</b>	<b>96,2%</b>	<b>Total zones agricoles (A) et naturelles (N, NP et NT)</b>	<b>31 381</b>	<b>96,2%</b>	+	14
							-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>32 605</b>		<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>32 605</b>			0

### I.5.1.2. Les zones du PLU à vocation d'habitat, économique et d'équipements

Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)
UA (et UAr, UAm)	230						
UB (et UBr, UBm, UB1)	642	1AU (et 1AUr)	66				
<b>Total U "habitat"</b>	<b>872</b>	<b>Total 1AU "habitat"</b>	<b>66</b>	<b>2AU</b>	<b>11</b>	<b>Total "habitat"</b>	<b>949</b>
UE	84					<b>Total équipement</b>	<b>84</b>
UY (et UYc)	156	1AUy (et 1AUyc)	34			<b>Total activités</b>	<b>190</b>
<b>Total U "spécifiques"</b>	<b>241</b>	<b>Total 1AU "spécifiques"</b>	<b>34</b>				
<b>Total U</b>	<b>1 113</b>	<b>Total 1AU</b>	<b>100</b>	<b>Total 2AU</b>	<b>11</b>	<b>Total U et AU</b>	<b>1 224</b>

#### Les zones à vocation d'habitat

Les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat représentent 949 hectares.

A noter que la part des zones à urbaniser 1AU, qui constituent pour la plupart des zones d'extension urbaine, sont limitées en superficie et représentent seulement 7 % de l'ensemble des zones à vocation d'habitat.

Un ensemble de 11 ha est en outre proposé en réserve foncière à vocation d'habitat pour le futur.

149

#### Les zones à vocation économiques

Les zones économiques UY (et UYc) représentent 156 ha ; les zones nouvelles à vocation d'activités 1AUy (et 1AUyc), environ 34 ha.

Ces chiffres sont conformes à l'orientation du territoire de conforter les activités économiques sur les sites existants et en extension de ces sites existants.

#### Les zones d'équipements

Les zones d'équipements (UE) recouvrent une superficie de 84 ha, dont une partie pour la création de nouveaux équipements publics (Brouqueyran, Berthez, Gironde-sur-Dropt, Loubens, Monséjour) ou l'extension de résidences pour personnes âgées (RPA à Auros, Monséjour, Saint-Pierre-d'Aurillac).

### I.5.1.3. Les zones du PLUi à vocation naturelles et agricoles

Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)	Zones	Surface (ha)
NP	2 921,2				
N	8 009,9	NT	8,3	A	19 619,9
Nh	0,6	NTc	4,9	At	7,4
Nhy	10,1	NTh	7,8	<b>Total STECAL A</b>	<b>7,4</b>
Nhyc	0,3	NThI	8,9		
Nhyf	16,5	<b>Total STECAL NT</b>	<b>21,6</b>	Ap	436,4
Ny	16,8			<b>Total hors STECAL A</b>	<b>436,4</b>
Ne	71,0				
Na	17,0				
<b>Total STECAL N</b>	<b>132,2</b>				
NI	46,2				
Ng	156,6				
Nd et Nda	21,0				
<b>Total hors STECAL N</b>	<b>223,8</b>				
<b>Total zones N et NP</b>	<b>11 287,2</b>	<b>Total zones NT</b>	<b>29,8</b>	<b>Total zones A</b>	<b>20 063,7</b>

#### Les zones naturelles N, naturelles de protection NP et agricoles A (et Ap)

Les zones A (et Ap), NP et N (hors secteurs spécifiques de zone N ou A), représentent un ensemble d'environ 30 987 hectares, soit 95% de la superficie du territoire.

A noter qu'au sein de cet ensemble, les zones naturelles de stricte protection couvrent 2 921 hectares. Elles correspondent conformément aux orientations du PADD aux espaces naturels de protection (Natura 2000, ZNIEFF de type 1).

#### Les secteurs spécifiques, constituant ou non des STECAL

Le PLUi s'est attaché à une catégorisation fine des espaces naturels et agricoles.

Les secteurs spécifiques ont vocation à répondre à une adaptation la plus fine à la réalité du territoire, et à un encadrement des projets.

La volonté de développer l'offre touristique sur le territoire s'est traduite par la délimitation de zones NT et de secteurs NTc, NTh et NThl, recouvrant une superficie de 30 ha.

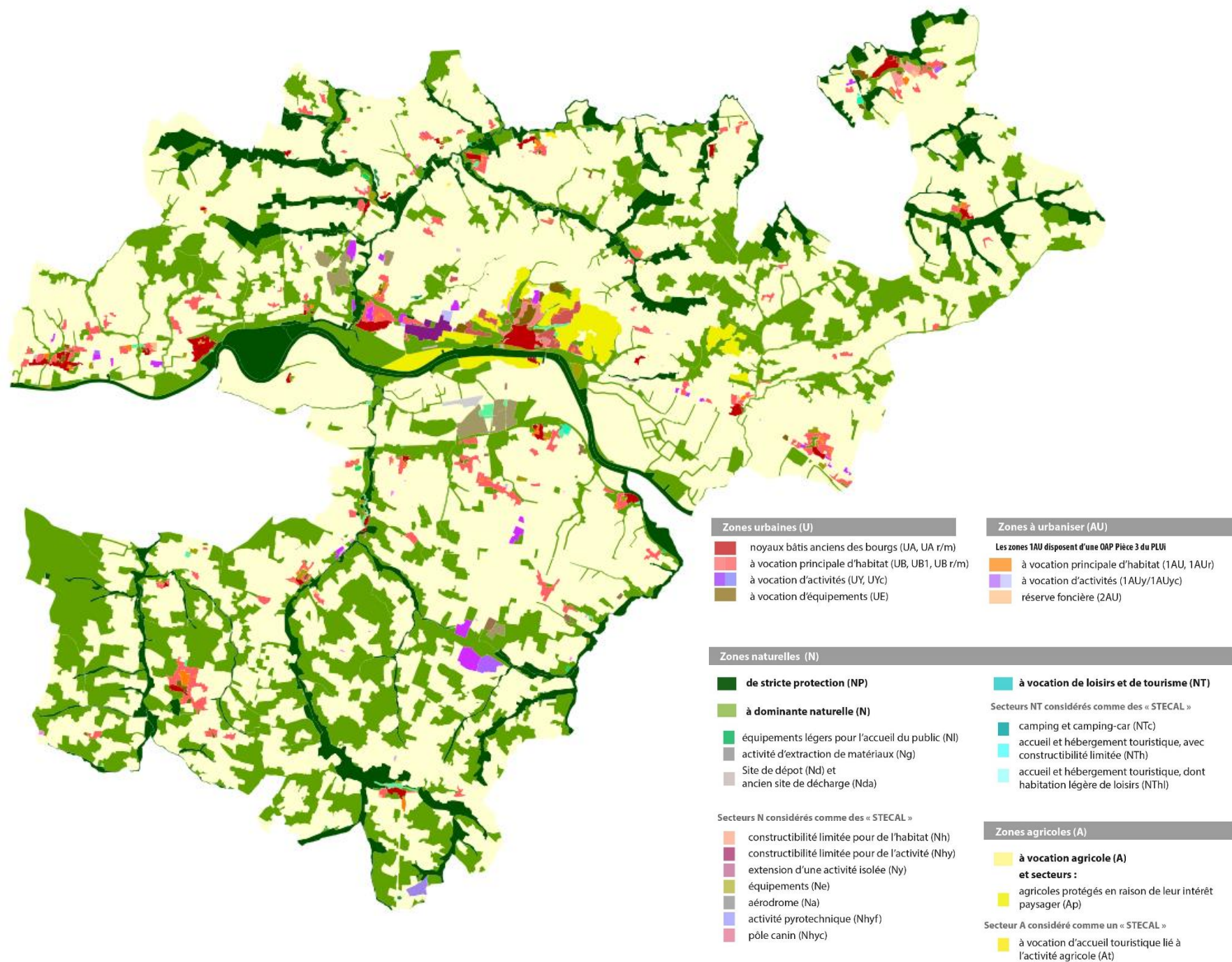
Concernant l'agriculture, l'objectif de permettre la diversification de l'activité s'est notamment traduite par l'établissement de quelques secteurs At (7,4 ha).

A noter que l'enquête publique a conduit à faire émerger quelques projets nouveaux (une dizaine), pour lesquels un classement en secteurs de zone NT (Nth ou Nthl) ou At ont été retenus. Ces secteurs ont fait l'objet d'un nouveau passage en CDPENAF

En zone N, les secteurs spécifiques représentent 356 ha, dont environ 132 ha sont considérés comme des STECAL (dont les secteurs Ne - 54% des STECAL identifiés en zone N - qui intègrent les équipements publics (stades, terrains de sports et loisirs, city stade, tennis, ...) ; et autres équipements de loisirs sportifs.

L'enquête publique a permis de faire apparaître quelques manques relatifs à des secteurs de zone Ne (2,6 ha) dédiés à de petits équipements municipaux de sports et loisirs (Aillas, La Réole, Saint-Vivien-de-Monségur).

Les secteurs de zone Ng recouvrent les secteurs d'activité d'extraction de matériaux encadrées par des arrêtés préfectoraux (gravières – pas de nouvelle ouvertures et carrières – briques de Gironde sur Dropt). Elles représentent environ soit 44% de la surface des secteurs de zone N, soit 157 ha, qui se répartissent en 56 ha sur la commune de Gironde sur Dropt (extraction d'argile) et 100 ha sur les communes de Blaignac, Loupiac et Fontet (exploitation des gravières existantes).



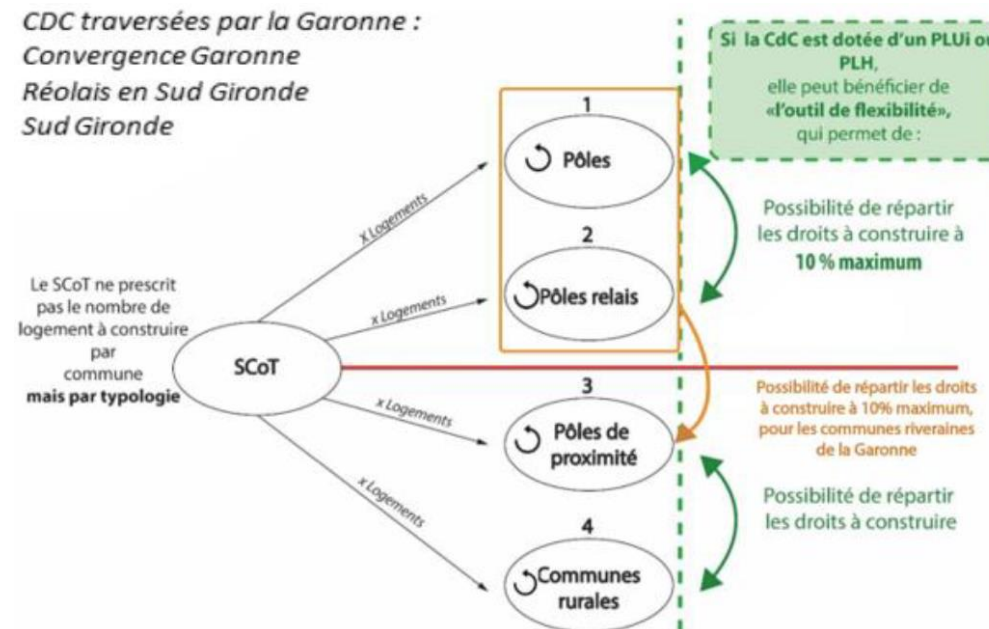
## I.5.2. Les capacités en logements des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLUI

### I.5.2.1. Rappel des objectifs de production de logements du SCOT

Comme notifié dans le chapitre 1.2.2 de ce dossier, le SCOT fait état d'un certain nombre de préconisations en matière de :

- **De structuration du développement territorial (définition de pôles, pôles relais, pôles de proximité, communes rurales)**

Cette structuration du développement s'accompagne d'une répartition ciblée des logements à produire, priorisée sur les pôles et pôles relais.



Prescription 3 du SCOT « S'appuyer sur un « outil de flexibilité » dans la répartition des nouveaux logements et garant d'un équilibre territorial » - p.17-18 du DOO

- **De consommation d'espaces dans le temps**

Une clef de répartition différenciée selon la période 2020-2026 : 40% de l'objectif et 2020-2035 : 60% de l'objectif.

▪ De répartition entre densification et extension de l'urbanisation et densité préconisées

Communauté de Communes	Logements nécessaires entre 2020 et 2035	PROGRAMME DE REINVESTISSEMENT MINIMUM (40%)			PROGRAMME D'EXTENSION MAXIMUM (60%)		
		Logements supplémentaires entre 2020 et 2035 à construire en réinvestissement	Logements vacants à récupérer	Potentiel total de logements à mettre sur le marché en réinvestissement	Logements supplémentaires entre 2020 et 2035 à construire en extension	Surface brute consommée en Ha entre 2020 et 2035 en extension	Surface moyenne nette par logement à venir en m²
CC du Réolais en Sud Gironde	2003	745	140	885	1118	108,0	805
Pôles	651	229	80	308	343	22,6	580
Pôles relais	282	104	23	126	156	12,6	675
Pôles de proximité	783	303	25	328	455	49,1	900
Communes rurales	287	110	12	122	165	23,7	1200

SCOT – programmation de logements à réaliser – période 2020-2035

**1.5.2.2. La déclinaison des objectifs du SCOT affinée au PLUi à l'échelle de la communauté de communes**

**1.5.2.2.1. La prise en compte d'une clef de répartition différenciée dans le temps**

La prise en compte d'une clef de répartition différenciée dans le temps a permis de préciser l'objectif de production de logements à l'échelle du PLUi, soit 10 ans.

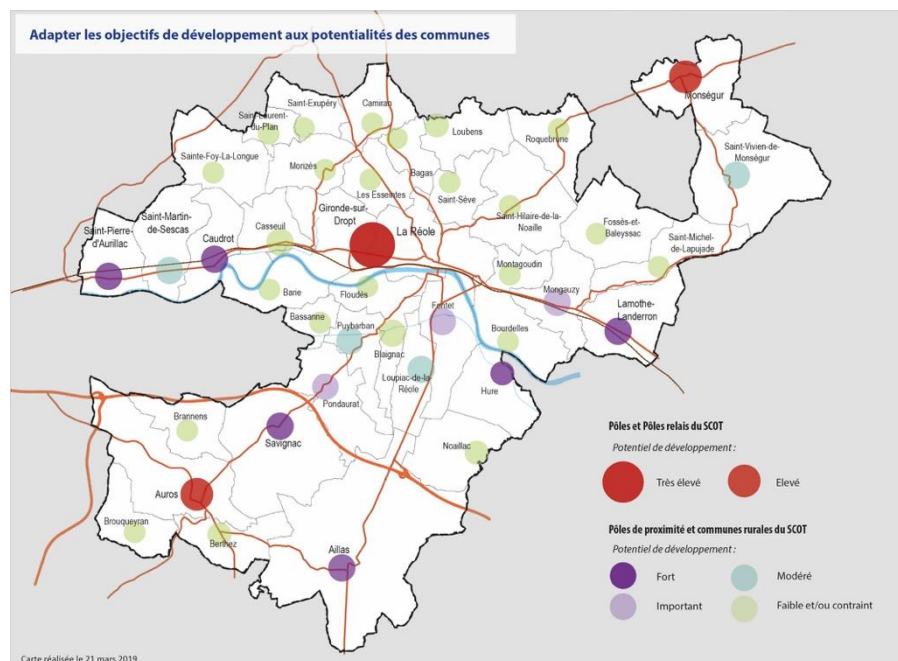
A noter qu'il faut adjoindre à cet objectif de logements supplémentaires à construire, un objectif de logements vacants à remettre sur le marché d'ici 2030 de 93 logements

Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde	Objectifs de production de logements PLUi sur 10 ans 2021-2030		
	40% sur 6 ans 2021-2026	60% sur 4 ans 2027-2030	Total 2021-2030
Pôles	229	153	381
Pôles relais	104	69	173
Pôles de proximité	303	202	505
Communes rurales	110	73	183
<b>Total</b>	<b>746</b>	<b>497</b>	<b>1243</b>

CdC. du Réolais en Sud-Gironde	Objectif de logements vacants à remettre sur le marché d'ici 2030
Pôles	53
Pôles relais	15
Pôles de proximité	17
Communes rurales	8
<b>TOTAL</b>	<b>93</b>

### 1.5.2.2.2. L'approche des densités attendues – la rétention foncière

Pour rappel, un travail a été conduit dans le cadre du PLUI afin d'affiner les objectifs de développement des communes au regard de leurs potentialités et a ainsi permis de hiérarchiser de manière plus précise les pôles de proximité et communes rurales.



### Les densités attendues

Dans le respect des prescriptions du SCOT, les densités ont été déclinées selon les potentiels de développement des communes.

Catégories du SCOT	Densités prescrites par le SCOT en m2	Potentiel de développement des communes	Surface moyenne par construction en m2
Pôle	550	Très élevé	550
Pôle relais	675	Elevé	675
Pôle de proximité et communes rurales	900	Fort	900
		Important	950
		Modéré	1000
	1200	Faible et/ou contraint	1200

Ces densités, théoriques, ont été appliquées pour chaque commune, selon leur classement, pour l'ensemble des zones UA et UB.

**Concernant les zones 1AU, une approche individualisée a été choisie afin de répondre plus finement au contexte urbain de chacune.**

Par exemple, si plusieurs zones 1AU sont présentes dans une même commune, l'objectif de densité moyenne est maintenu, mais il est décliné plus ou moins densément dans chacune des zones selon leur environnement bâti.

**La prise en compte des VRD, espaces publics et zones tampons pour les zones à urbaniser.**

La construction d'un nouveau quartier d'habitations (sur un secteur non déjà desservi par des voies), comprend en moyenne 30 % de surfaces dédiées aux voies et réseaux divers (VRD), aux espaces publics et aux zones tampons (interfaces avec l'espace agricole ou zones humides). Cette surface varie selon les caractéristiques de chaque zone 1AU (voir OAP).

La rétention foncière

**Le choix de ne retenir seulement que 20% (indice de 0,2) de rétention foncière en zone U a été fait pour plusieurs raisons.**

L'analyse passée de la densification du tissu bâti existant et le retour d'expérience des élus tendraient à établir une rétention foncière de minimum 50%, mais :

- Les zones U sont situées à l'intérieur des enveloppes urbaines et leur délimitation est plus resserrée. Les zones offrent un moindre potentiel de construction, ce qui génère de facto une moindre rétention foncière.
- la délimitation des zones 1AU regroupe et optimise l'aménagement d'ensembles parcellaires plus difficiles à bâtir que s'ils étaient individualisés.

**A noter que les zones 1AU n'ont pas fait l'objet d'une prise en compte d'un facteur de rétention foncière.**

**I.5.2.3. Le potentiel logement des différentes zones**

Le potentiel logement des différentes zones est donné dans le tableau ci-après :

Zones du projet de PLUi	Surface totale de la zone	Surface constructible*	Surface constructible réelle**	Nombre potentiel de logements
	en ha			
UA (et UAr, UAm)	230,1	7,2	5,8	69
UB (et UBr, UBm, UB1)	642,2	59,6	47,7	552
UE***	84,5	1,3	1,3	17
<b>Total U</b>	<b>956,8</b>	<b>68,2</b>	<b>54,8</b>	<b>638</b>
<b>1AU (et 1AUr)</b>	<b>66,0</b>	<b>59,0</b>	<b>43,1</b>	<b>549</b>
<b>Total U et 1AU</b>	<b>1022,8</b>	<b>127,1</b>	<b>97,9</b>	<b>1187</b>

### Surface constructible\*

Etablie, comme notifié précédemment, sur la base d'un examen précis des parcelles libres ou densifiables en zone U (parcelles libres de construction, ou pouvant faire l'objet d'une division). Ont été retirées : les parcelles ne bénéficiant pas d'accès ou grevées par une servitude, celles constituées de parcs ou jardins, les espaces publics ou projets d'espaces publics.

### Surface constructible réelle\*\*

Zones UA et UB : il a été pris en compte une rétention foncière approchée à 20 %.

Zones 1AU : il a été pris en compte une part pour VRD, espaces publics et zones tampons (interfaces avec l'espace agricole ou zones humides) estimée à environ 30 %.

### Zones UE\*\*\*

2 projets d'extension de Résidences pour personnes âgées (RPA) ont été intégrés au potentiel logements.

## I.5.3. Bilan des capacités des zones à vocation d'habitat – Les cohérences

### I.5.3.1. Les cohérences au regard des besoins.

#### Construction de nouveaux logements à 10 ans

- **Objectif SCOT** logements supplémentaires à construire = **1243 logements**
- **Potentiel PLUi** logements supplémentaires à construire = **1187 logements**

La capacité d'accueil des zones à vocation d'habitat en logements supplémentaires à construire est un peu en deçà de l'objectif retenu.

#### Le potentiel des changements de destination

Un travail important a été engagé par la communauté de communes pour identifier les projets issus de potentiels changements de destination de bâtiments, type grange, séchoir, etc. Il reste néanmoins très difficile d'approcher la part des bâtiments qui in fine seront concernés par un dépôt de permis de construire.

Il est estimé que 93 logements<sup>1</sup> pourraient être réalisés via un changement de destination de bâtiments existants, tels qu'identifiés dans les zones A et N.

---

<sup>1</sup> Il a été retenu un indice de prise en compte de 0,5. On estime ainsi qu'une identification sur 2 aboutira à la réalisation d'un nouveau logement. Cela semble extrêmement ambitieux, compte tenu du fait que la nécessité de porter un éventuel changement de destination au plan pour qu'il soit envisageable conduit à identifier des bâtiments pour lesquels il n'existe pas nécessairement de projets.

Avec la prise en compte d'un potentiel logements, lié à ces changements de destination, l'objectif serait a contrario légèrement dépassé mais le segment des changements de destination est particulièrement difficile à estimer. Il y a très peu de recul sur cet outil réglementaire depuis sa mise en place.

### 1.5.3.2. Les cohérences au regard des potentialités des communes

#### 1.5.3.2.1. Objectif de répartition selon la typologie des communes au regard du SCOT

Le PADD a déterminé, outre une capacité globale en logements, un objectif de répartition selon la typologie des communes.

Cette répartition s'est appuyée sur la clef de répartition du SCOT entre pôles, pôles relais, pôles de proximité, communes rurales.

Elle a par ailleurs retenu la possibilité de répartir des droits à construire entre pôles et pôles relais (10% maximum) ; pôles et pôles de proximité (10% maximum).

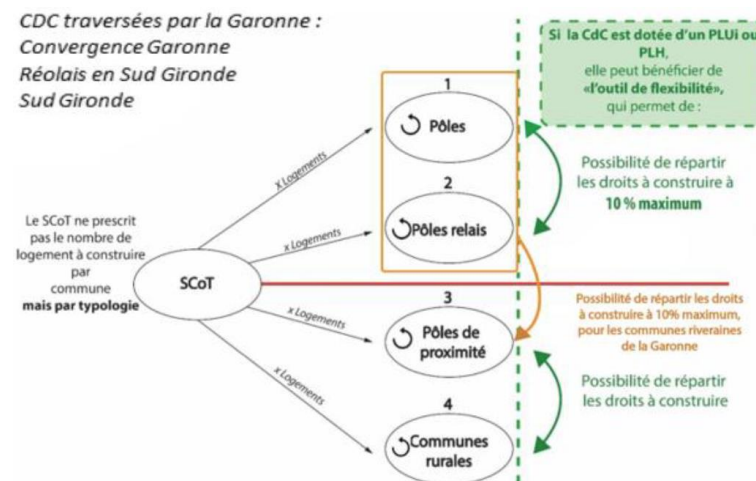
→ Transfert des 10% de droit à construire entre les pôles et les pôles relais.

**Détails : objectif de production logements sur les pôles relais = 173 logements + 10% des droits à construire pôles (soit 38 logements) = 173+38 = 211 logements**  
**Objectif pôle devient : 343 logements**

→ Et Transfert 10% des communes riveraines de la Garonne (soit La Réole et Gironde-sur-Dropt) vers les pôles de proximité.

**Détails : objectif de production logements sur les pôles de proximité = 505 logements + 10% pôle (soit 34 logements) = 505 +34 = 549 logements**  
**Objectif pôle devient : 309 logements**

Catégories du SCOT	Objectif logements PLUi sur 10 ans Avant réajustements et transferts
Pôle	381
Pôle relais	173
Pôle de proximité	505
Communes rurales	183
Total	1243



#### Justifications des transferts

La communauté de communes veut renforcer les pôles, mais concernant La Réole en particulier, considère que la politique mise en place de réhabilitation du centre de La Réole doit s'appuyer sur une offre équilibrée entre un potentiel de réhabilitation de logements vacants et une offre de foncier pour de nouvelles constructions.

De plus, les pôles relais de Monségur et d'Auros ont été identifiés comme pôle d'équilibre du territoire. Le transfert des 10% conforte cette volonté de rééquilibrage territorial Nord/Sud (en complément de l'axe Est/Ouest autour de la RD 1113).

Concernant les communes riveraines de la Garonne, La Réole et Gironde-sur-Dropt sont contraintes par le PPRi et pour cette raison, il a été choisi d'activer l'option de transfert supplémentaire de 10% de ces 2 communes vers les pôles de proximité.

Même en effectuant les transferts considérés, à partir des communes « pôles » vers les autres communes, les communes « pôles » restent très largement prioritaires dans l'accueil de nouveaux logements.

### 1.5.3.2.2. Tableau de l'objectif de production de logements en fonction des potentialités des communes

L'objectif de production de logements à l'échelle du PLUi, après réajustements est donné dans le tableau ci-après.

Le tableau précise en outre la répartition de l'objectif de production de logements entre pôles de proximité et communes rurales, selon les critères de potentialité retenus (conformément à la carte établie (cf. rappel de la carte ci-dessus page 155).

Catégories du SCOT	Potentiel de développement précisé dans le PADD	Objectif de production de logements sur 10 ans	
		Par groupe	en moyenne par commune
Pôle	Très élevé	309	155
Pôle relais	Elevé	211	106
Pôle de proximité et communes rurales	Fort	258	43
	Important	93	31
	Modéré	84	21
	Faible et/ou contraint	288	12
<b>Total</b>		<b>1243</b>	

La hiérarchisation des polarités reste largement respectée après ces ajustements (voir la moyenne par commune).

### I.5.3.2.3. Les capacités en logements ouvertes dans le cadre du PLUi en comparaison de l'objectif

Catégories du SCOT	Potentiel de développement précisé dans le PADD	Objectif de logements PADD	Capacités en logements du zonage appro	Variation au regard de l'objectif
Pôle	Très élevé	309	288	-21
Pôle relais	Elevé	211	212	1
Pôle de proximité et communes rurales	Fort	258	270	12
	Important	93	96	3
	Modéré	84	91	7
	Faible et/ou contraint	288	230	-58
<b>Total</b>		<b>1243</b>	<b>1187</b>	<b>-56</b>

Avec intégration du potentiel des changements de destination	
Capacités en logements du zonage appro	Variation au regard de l'objectif
292	-17
215	4
291	33
114	21
95	11
269	-19
<b>1276</b>	<b>33</b>

Pôles, potentiel de développement très élevé	Pôles relais, potentiel de développement élevé
La Réole/ Gironde-sur-Dropt (2 communes) → 288 logements, <b>24% de la capacité en logements</b>	Auros, Monségur (2 communes) → 212 logements, <b>18% de la capacité en logements</b>

Pôles de proximité et communes rurales 38 communes	
Potentiel de développement fort	Potentiel de développement important
Aillas, Caudrot, Hure, Lamothe-Landerron (4 communes) → 270 logements, <b>23% de la capacité en logements</b>	Fontet, Pondauret, Mongauzy (3 communes) 96 logements, <b>8 % de la capacité en logements</b>
Potentiel de développement modéré	Potentiel de développement faible et/ou contraint
Loupiac-de-la-Réole, Puybarban, St-Martin-de-Sescas, St-Vivien-de-Monségur (4 communes) → 91 logements, <b>8% de la capacité en logements</b>	<b>24 communes</b> → 230 logements, <b>19% de la capacité en logements</b>

Les capacités offertes respectent la répartition préconisée par le SCOT.

## Les communes des pôles et pôles relais captent 42% de la production potentielle de logements (4 communes/ 41).

Il y a une véritable hiérarchisation de la répartition de logements qui découle des potentialités précisément définies pour chaque catégorie de communes.

### Le potentiel des changements de destination

L'ajout du potentiel des changements de destination induit un petit dépassement des objectifs de logements (+33, soit moins de 3%). Néanmoins, ils n'entraînent pas de nouvelle consommation d'espaces agricoles ou naturels, et restent très aléatoires dans leur concrétisation.

## 1.5.4. Les capacités des zones à vocation économique

Zones	Surface totale de la zone	Foncier disponible	Foncier constructible*
UY	112,7	18,5	18,5
UYc	43,7	6,7	6,7
<b>Total U</b>	<b>156,3</b>	<b>25,2</b>	<b>25,2</b>
1AUy	26,1	22,7	17,0
1AUyc	8,0	6,3	4,7
<b>Total 1AU</b>	<b>34,1</b>	<b>29,0</b>	<b>21,8</b>
Nhy	10,1	4,7	1,2
Nhyc	0,3	0,3	0,1
Nhyf	16,5	13,3	2,7
<b>Total Nhy</b>	<b>26,9</b>	<b>18,3</b>	<b>3,9</b>
<b>Ny</b>	<b>16,8</b>		
<b>Total</b>	<b>234,1</b>	<b>72,6</b>	<b>50,9</b>

\* Foncier constructible en zone 1AUy/c : 30% de la surface globale est affectée aux VRD, ainsi qu'aux interfaces avec les autres zones bâties, naturelles ou agricoles attenantes.

Ci-contre exemple de la zone 1AUyc à La Réole, qui ménage en outre un secteur de retrait en lien avec la zone humide.

\* Concernant les zones UY/c, le foncier constructible est le même que le foncier disponible, compte tenu du fait que les zones sont déjà aménagées.

\* En zone Nhy, application de l'emprise au sol fixée par le règlement, soit un maximum de 20%. Les zones Ny ne permettent que l'extension (limitée) de bâtiments d'activités déjà existants.



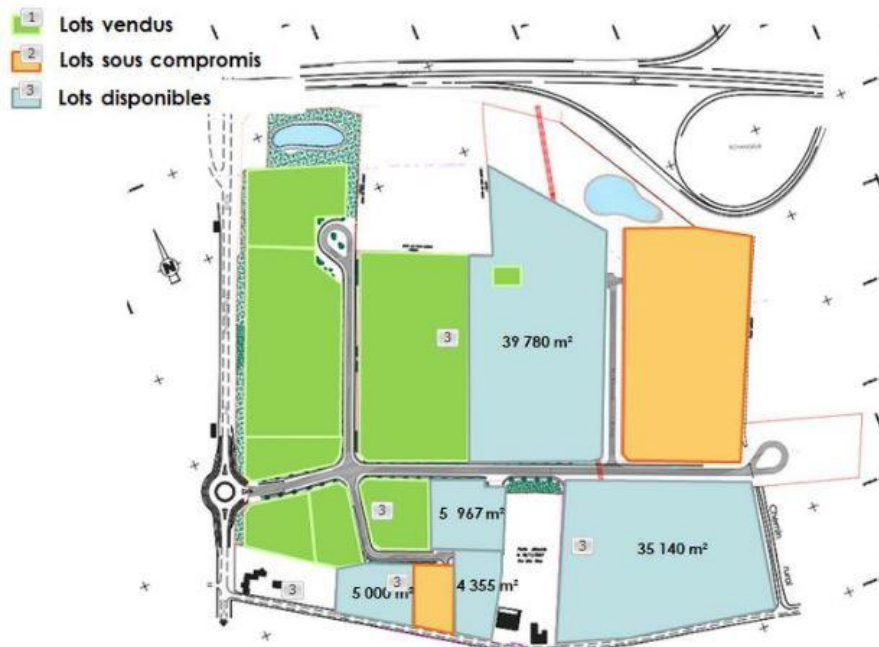
### 1.5.4.1. Une optimisation des zones existantes

Zones	Surface totale de la zone	Foncier disponible	Foncier constructible*
UY	112,7	18,5	18,5
UYc	43,7	6,7	6,7
<b>Total U</b>	<b>156,3</b>	<b>25,2</b>	<b>25,2</b>

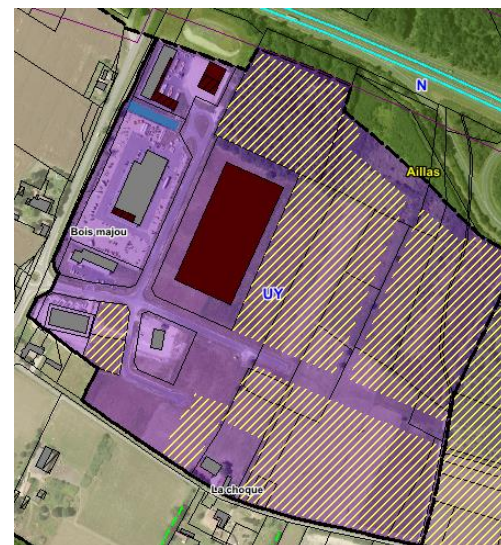
Le PLUi n'a créé aucune nouvelle zone d'activité ex-nihilo.

Les zones UY correspondent aux ZAE ou zones d'activités existantes, déjà découpées en lots et desservies (ou très prochainement desservies) par la voirie et les réseaux.

Au total, ces zones UY/c offrent encore une surface de 25 ha pour l'implantation de nouvelles activités.



Plan d'aménagement initial



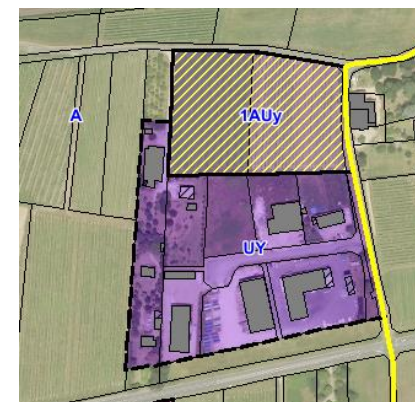
Zone UY ajustée avec les disponibilités foncières restantes

### 1.5.4.2. Le développement des zones d'activités

Zones	Surface totale de la zone	Foncier disponible	Foncier constructible*
		En ha	
1AUy	26,1	22,7	17,0
1AUyc	8,0	6,3	4,7
<b>Total 1AU</b>	<b>34,1</b>	<b>29,0</b>	<b>21,8</b>

Conformément aux objectifs du SCOT, le PLUi permet le développement des zones d'activités existantes : Bois Majou, l'Ecopôle, Galétrie (illustration ci-contre), Frimont et Monséjour (reconversion d'un bâtiment et développement activités artisanales).

Les zones 1AUy et 1AUyc représentent environ 34 ha. La surface constructible est établie à 22 ha.



A noter que la prise en compte des avis de l'Etat a conduit à un nouvel examen par la collectivité des zones de développement économique et à une diminution de ces zones d'environ 8 ha (près du quart des zones 1AUy) , avec la suppression des zones 1AUy d'Aillas Bois Majou Nord et de Loupiac-de-La Réole initialement retenues.

### I.5.4.3. Les activités isolées

Le territoire compte des activités isolées en milieu urbain (et ainsi intégrées en zones UA ou UB), mais également en zone agricole ou naturelle.

La communauté de communes a affirmé sa volonté de permettre à ces activités de se maintenir et le cas échéant de se développer de façon mesurée.

A noter un secteur spécifique à une activité pyrotechnique, qui représente près de 73% du foncier disponible en zone Nhy.

Au total, le foncier affecté par les secteurs de zones Nhy reste modeste.

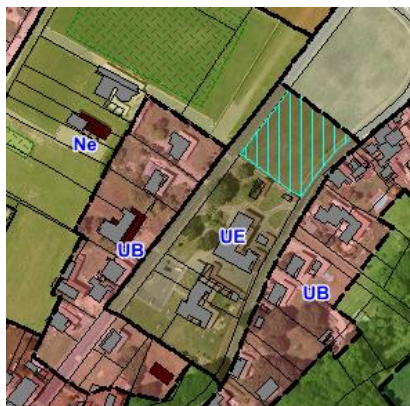
Zones	Surface totale de la zone	Foncier disponible	Foncier constructible*
	En ha		
Nhy	10,1	4,7	1,2
Nhyc	0,3	0,3	0,1
Nhyf	16,5	13,3	2,7
<b>Total Nhy</b>	<b>26,9</b>	<b>18,3</b>	<b>3,9</b>

### I.5.5. La capacité des zones à vocation d'équipements

Zones	Surface totale de la zone	Foncier disponible
	En ha	
UE	84,4	4,1*

4,1 ha de terrain sont disponibles pour la réalisation de nouveaux équipements.

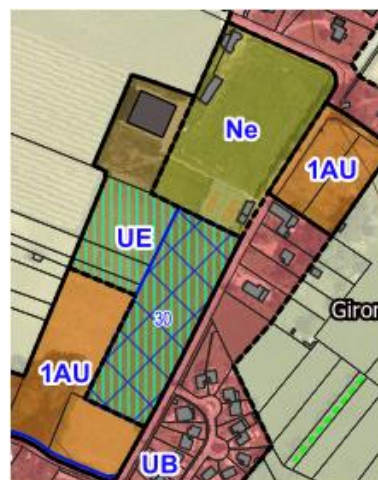
\* A noter que les constructions de logements liées aux Résidences pour Personnes Agées (RPA) ont déjà été intégrées à la consommation foncière au titre de l'habitat.



Projet extension de l'école (ou équipement associé) à Savignac



Extension de la maison de retraite à Monségur



Construction équipements sportifs à Gironde-sur-Dropt



Projet équipement communal à Brouqueyran

### 1.5.6. L'analyse de la consommation foncière du PLUi au regard des objectifs

Le PADD fixe un objectif global de diminution de 45% de la consommation moyenne de l'urbanisation (à vocation résidentielle, économique et d'équipements).

#### 1.5.6.1. Au titre de l'habitat

La surface potentiellement consommée par de nouvelles constructions dans le projet de PLUi s'établit de la manière suivante :

##### Zones U à vocation d'habitat :

Consommation foncière de 54,8 ha (sur la base d'un coefficient de rétention foncière de 20%)

##### Zones 1AU à vocation d'habitat :

Sur la base d'une analyse fine prenant en compte les zones humides identifiées au sein des zones 1AU (La Réole, Loubens, Brannens, Camiran) et les interfaces inconstructibles (zones tampon, bandes paysagères, soit approximativement 5% de la surface des zones 1AU), la consommation foncière s'établit à 51,2 ha.

- La surface potentiellement consommée par de nouvelles constructions dans le projet de PLUi serait ainsi de **106 ha**.
- Au regard de la **consommation foncière sur les 10 dernières années** au titre de l'habitat **de 176 ha, la réduction serait de 40 %**.

### 1.5.6.2. Au titre des activités et équipements

La surface potentiellement consommée par de nouvelles constructions dans le projet de PLUi s'établit de la manière suivante :

*Nous avons distingué, comme précisé dans le SCOT, les zones d'activités déjà artificialisées, dans lesquelles il reste une part de foncier disponible (ZAE, Frimont) et les extensions de zones d'activités existantes, qui nécessitent des aménagements conséquents en vue d'être bâties.*

- Concernant les ZAE (délimitées en zones UY) d'Aillas (Bois-Majou) et de Loupiac-de-la-Réole (Ecopole), le foncier encore disponible représente 16,6 ha. **Cette surface s'intègre dans les ZAE à finir de commercialiser identifiées au SCOT (P. 80).**  
D'autres secteurs déjà artificialisés, comme la zone de Frimont (zone UYc) à La Réole/ Gironde-sur-Dropt, disposent également d'un foncier disponible de 6,7 ha.
- **Concernant les extensions de ZAE et les nouveaux projets envisagés dans le cadre de l'élaboration du PLUi**, la consommation foncière potentielle recouvre :
  - Les zones d'extension des zones existantes de Frimont (zones 1AUyc), de Bois Majou Sud, de Monséguir et de Galétrieux à Saint-Pierre-d'Aurillac (zone 1AUy)
  - L'extension de zones UY localisées à Savignac et Monséguir.**La consommation foncière s'établirait à 31 ha**
- **Concernant les équipements, les surfaces ouvertes (4,1 ha)** recouvrent toutes des projets de création ou d'extension d'équipements portés par les collectivités.

- ➡ La surface potentiellement consommée au titre des activités et équipements dans le projet de PLUi serait ainsi **de 35,1 ha.**
- ➡ Au regard de la consommation foncière sur la période 2010-2020 au titre des activités et équipements **de 74 ha, la réduction serait de 53 %.**

#### AU GLOBAL :

**Consommation foncière du PLU au titre de l'habitat, des activités et des équipements : 106 ha + 35,1 = 141,1 ha**

**Consommation foncière passée sur la période 2010- 2020 : 176 ha + 74 ha = 250 ha**

**La réduction foncière globale dans le cadre du PLUI s'établit ainsi à 44% en cohérence avec les orientations du PADD, visant un objectif de 45%.**

## **I.5.7. Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de consommation foncière**

### **I.5.7.1. La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers**

#### **I.5.7.1.1. Le choix du zonage**

La définition des zones U, 1AU, A et N dans le règlement graphique s'est appuyée sur l'analyse de l'enveloppe urbaine utilisée pour travailler sur les gisements fonciers en densification (comme développé dans le chapitre 1.3).

L'objectif a été de limiter les zones urbaines au-delà de cette enveloppe : toute zone urbaine ou à urbaniser (classée U ou AU) dessinée au-delà de cette enveloppe étant considérée comme de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF).

Lors de ce travail, de très nombreuses zones classées en U dans les PLU ou cartes communales existants ont pu rebasculer en zone A ou N.

Ainsi en calant les zones U sur les secteurs déjà artificialisées, le document graphique du PLUi a œuvré de manière massive, au regard des surfaces déclassées en faveur de la réduction de l'étalement urbain.

(A noter qu'un comparatif n'a pu être établi entre documents d'urbanisme actuels et projet de PLUi compte tenu du fait que le tiers environ des communes ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme à ce jour, 14 communes sur 41).

La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est également passée par le fait de ne pas retenir en zone constructible, ou susceptible d'extension, des hameaux (ne répondant pas à la définition des enveloppes urbaines) et le classement en zone A ou N des écarts et habitations isolées.

À l'intérieur de ces deux zones, agricole et naturelle, les activités présentes issues du mitage agricole, tel que des bâtiments d'activités, des équipements (sports, loisirs, équipements publics ...), des constructions à vocation touristique ont été circonscrits dans leur capacité d'évolution et d'extension par des Secteurs de Taille et de Capacité Limités (STECAL). Les règles définies dans les STECAL ont été précisées pour limiter les extensions.

#### **I.5.7.1.2. Le choix du règlement**

Dans la zone A et la zone N les extensions de bâtiments d'habitation existants sont permises, mais limitées, et le changement de destination de bâtiments existants doit répondre à des exigences définies par la collectivité (environnement, desserte, qualité du bâtiment ...).

Le PLUi définit en outre des zones Ap et Np de stricte protection.

Ainsi le classement des espaces en zones A et N permet de les pérenniser, en limitant leur consommation par le développement de l'urbanisation, leur grignotage par de l'habitat ou des activités.

### I.5.7.2. Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Un des principaux objectifs qui a guidé l'élaboration du PADD est la protection des espaces agricoles et naturels et la réduction de l'étalement urbain.

L'optimisation des espaces déjà artificialisés a été un second axe de travail en complément de cet axe premier. Les dispositions mises en place pour traduire le PADD ont été guidées par cet objectif.

**1** - Comme notifié précédemment, au premier rang de ces dispositions, figurent le choix des zonages : en permettant aux tissus d'évoluer dans le respect du bâti existant et la qualité des centre-bourgs anciens (zone UA), en favorisant des possibilités d'implantations des constructions plus diversifiées (règlement autorisant les constructions à l'alignement, les maisons accolées ou en bande) dans les zones d'extension bâties plus récentes (zones UB).

Une certaine souplesse est par ailleurs introduite permettant d'avoir des règles différentes dans le cadre d'opérations d'ensemble afin de pouvoir gérer des fonciers parfois complexes, des situations urbaines qui demandent plus de souplesse dans l'application de la règle.

**2**- Cette densification s'opère également via les règles qui favorisent la mixité des usages au sein d'un même quartier. Outre une meilleure qualité de vie, en offrant des services plus nombreux et plus accessibles aux citoyens par des déplacements de proximité, la mixité des usages génère une optimisation du foncier.

Ce sont ainsi environ 77 % des espaces urbanisés qui font l'objet d'un zonage « mixte » (UA, UB, 1AU) dans lequel sont autorisées toutes les destinations à vocation d'habitat, de commerces et services, ainsi que d'équipements et services publics et d'activités (hors celles pouvant présenter des nuisances pour les habitants).

Parmi les destinations autorisées, les commerces et services de proximité notamment, sont soutenues avec la mise en place sur certaines communes de secteurs de préservation commerciale.

**3**- Au sein du règlement des zones urbaines et à urbaniser un équilibre a été par ailleurs recherché entre densité et maintien d'espaces non imperméabilisés. Ainsi il n'a pas été retenu de densité maximum en zone UA, UB et 1AU. En revanche, afin de garantir un bon écoulement des eaux et une présence suffisante d'espaces non artificialisés, il a été retenu l'obligation du maintien en pleine terre d'une part des espaces libres de toute construction (superficie en pleine terre au moins égale à 30% de leur surface, avec obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10m d'un seul tenant). A noter que l'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé ; ce qui constitue un encouragement à la non imperméabilisation de ces espaces).

**4** - Avec la mise en place de 45 secteurs d'OAP spatialisées, les zones d'urbanisation future ont fait l'objet d'un outil facilitant l'émergence de projets de densification mieux maîtrisés. Elles disposent en effet d'orientations générales, au service d'une urbanisation de qualité, et pour chacune d'elle, d'orientations textuelles, d'un schéma, d'une programmation précisant notamment le nombre de logements attendus sur le secteur et la densité minimum exigée.

Ces OAP spatialisées, concourent à faciliter l'optimisation du foncier dans le respect du contexte dans lequel elles s'insèrent (contexte paysager, environnemental, formes urbaines existantes, interfaces, etc.) et le projet voulu et porté par la collectivité dans ce secteur.

Concernant les zones U ou 1AU situées au sein du tissu bâti, la conduite d'une réflexion pour leur desserte et la mise en place d'une OAP permet une valorisation de ces espaces et une utilisation optimisée (en particulier quand il s'agit d'ensembles fonciers enclavés).

**5-** La recherche de l'optimisation foncière existe également dans les zones d'activités économiques existantes et se traduit par un zonage spécifique (UY ou 1AUY) dont l'objectif est de garantir un équilibre durable entre le développement pérenne des entreprises et la compacité des constructions. Cette optimisation foncière est permise par une emprise foncière qui peut aller jusqu'à 70% de la superficie de l'unité foncière (et une part minimum de 20% de la surface de l'unité foncière traitée en espace vert de pleine terre, incluant le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé) ; règle couplée à des règles de distance par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions, qui ne s'opposent pas à une certaine densité mais sont justifiées au regard de critères de sécurité et de qualité urbaine.

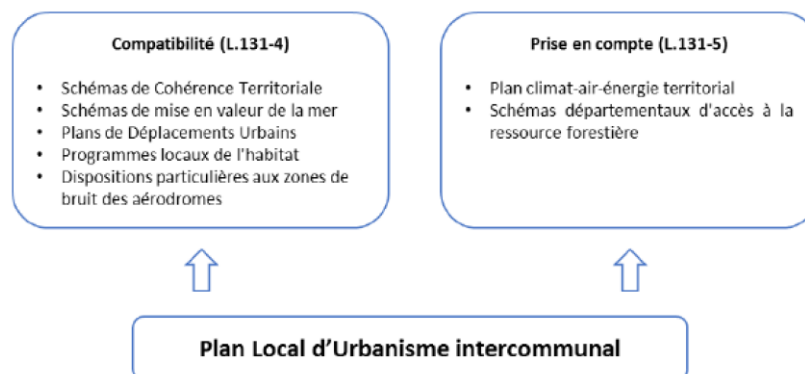
Les zones à urbaniser à vocation d'activités sont également encadrés par des OAP de manière à organiser les zones de façon cohérente et économe en foncier : en complément à des règles de meilleure insertion au sein de leur environnement immédiat (bâti ou non), implantation cohérente des dessertes internes, et du stationnement, qui concourent à mieux encadrer les implantations dans les parcelles et ainsi à un aménagement plus économe en foncier.

## Chapitre II    Articulation avec les documents de rang supérieur

## II.1. Les plans ou programmes de portée supérieure concernés

Ce chapitre a pour objectif d'examiner :

- La compatibilité<sup>2</sup> du PLUI avec les documents de rang supérieur, comme le prévoient les articles L.131-4 et L.131-1 du code de l'urbanisme.
- Les conditions de prise en compte<sup>3</sup> dans le PLUI des documents cités dans l'article L.131-5 du code de l'urbanisme.



## II.2. La compatibilité du PLUI avec les documents de rang supérieur

### II.2.1. Les documents traités au titre de l'article L.131-4 du code de l'urbanisme

Documents traités au titre du L.131-4	Commentaire
Les schémas de cohérence territoriale	Le SCOT du Sud Gironde a été approuvé par le comité syndical le 18 février 2020.
Les schémas de mise en valeur de la mer	Sans objet - PLU non concerné
Les plans de déplacements urbains	La CC n'est pas autorité organisatrice des transports urbains. Le PLUi ne vaut pas PDU.
Les programmes locaux de l'habitat	PLH 2020-2025 est en cours de réalisation sous l'égide du SIPHEM (Synd. mixte interterritorial du pays Haut-Entre-deux-mers)
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	PLU non concerné

<sup>2</sup> Un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

<sup>3</sup> Lorsqu'un projet doit prendre en compte un document, cela signifie que le projet a obligation de ne pas ignorer les objectifs généraux de ce document. Il peut toutefois y déroger en apportant une justification.

### II.2.1.1. La compatibilité avec le SCOT du Sud Gironde

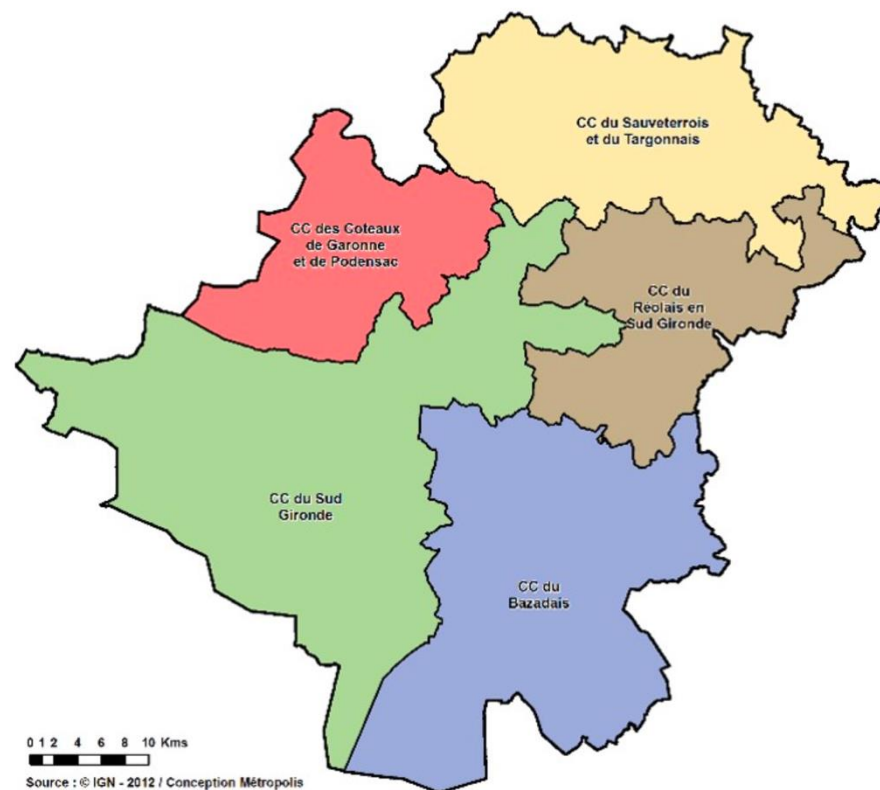
Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) élaboré par le Syndicat Mixte du Sud Gironde définit à l'échelle du grand Sud Gironde, les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour les 20 ans à venir dans une perspective de développement durable.

Il sert de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, etc.

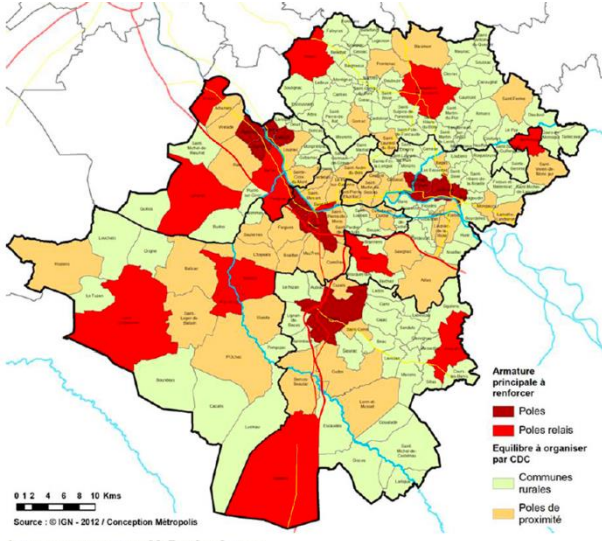
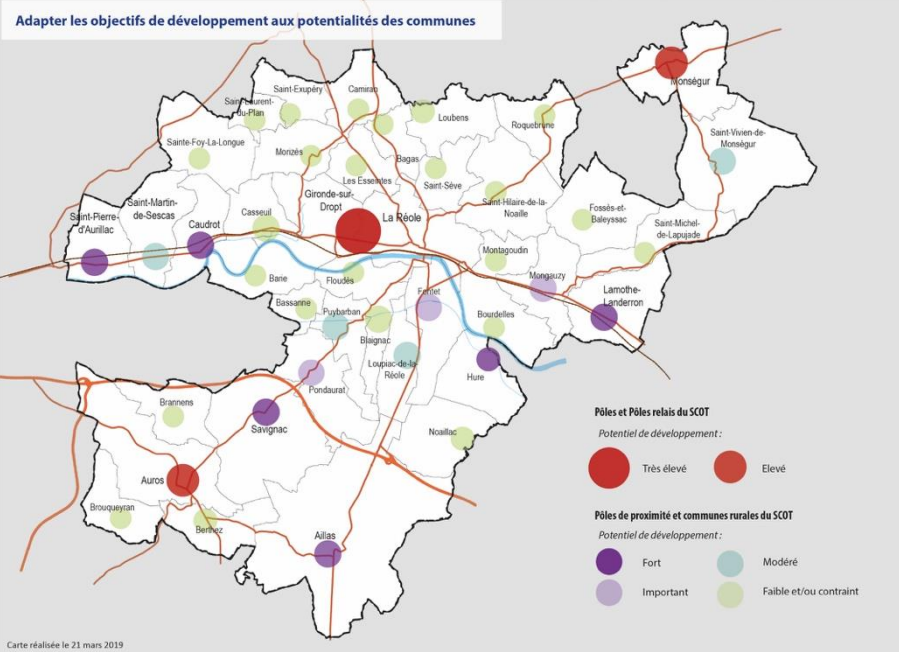
Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) et Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) notamment.

Le SCoT contient 3 documents :

- Un rapport de présentation, qui contient notamment un diagnostic et une évaluation environnementale,
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- **Le document d'orientation et d'objectifs (DOO), qui est opposable aux PLUi et PLU, PLH, PDU et cartes communales, ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement.**

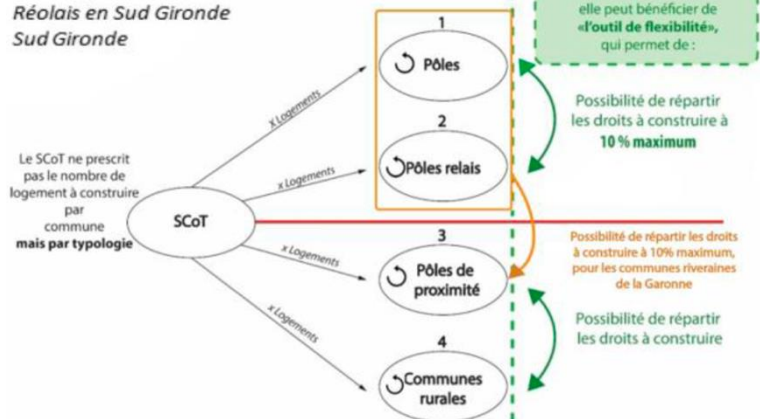


Le comité syndical s'est réuni le 18 février 2020 à la mairie de Saint-Macaire pour approuver le projet de SCoT Sud Gironde après 7 ans d'élaboration. Le tableau en pages-ci après et les zooms qui suivent analyse la compatibilité du PLUi-HD avec les prescriptions du DOO du SCoT.

DOO du SCOT	Compatibilité du PLUI avec le DOO
<p><b>1. Maîtriser le développement du Sud-Gironde</b></p> <p><b>1.1 ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS : EQUILIBRE ENTRE EXTENSION ET VALORISATION DE L'EXISTANT</b></p>	<p><b>PADD du PLUI : Conforter l'attractivité résidentielle du territoire</b>  <b>Intégrer les orientations du SCOT et adapter les objectifs aux potentialités des communes</b></p>
<p><b>Le SCOT a prévu d'encadrer de manière équilibrée l'accueil de population pour les années à venir.</b>  Il a retenu une armature territoriale correspondant aux centralités qui animent le fonctionnement du territoire (équipements, services, tissu économique, ...).</p>  <p>ARMATURE TERRITORIALE DU SCOT DU SUD GIRONDE</p> <p>0 1 2 4 6 8 10 Kms  Source : © IGN - 2012 / Conception Métropolis</p> <p>Armature principale à renforcer  ■ Pôles  ■ Pôles relais  Equilibre à organiser par CDC  ■ Communes rurales  ■ Pôles de proximité</p> <p>L'objectif du Schéma de Cohérence Territoriale est de recentrer l'urbanisation et l'accueil de population en s'appuyant sur un confortement de l'armature territoriale principale.</p> <p>Les pôles et les pôles relais devront respecter les enveloppes de population définies et s'appuyer sur une programmation en termes de logements qui vise à rééquilibrer l'accueil de population au regard des équipements et services existants et à venir (P1 du DOO.)</p> <p>Dans le cadre d'un PLUI, les pôles de proximité et les communes rurales, pourront s'appuyer sur des enveloppes de programmation différentes de celles déclinées dans le DOO :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afin de mieux répondre aux besoins et au projet spécifique porté par l'EPCI ;</li> </ul>	<p>Le PLUI s'est inscrit dans le respect des centralités telles que définies dans le cadre du SCOT. Sans remettre en question l'armature territoriale et les orientations du SCOT, une analyse des potentialités de développement des communes a permis d'affiner et d'ajuster les objectifs.</p>  <p>Adapter les objectifs de développement aux potentialités des communes</p> <p>Carte réalisée le 21 mars 2019</p> <p><b>Pôles et Pôles relais du SCOT</b>  Potentiel de développement :  ● Très élevé ● Elevé</p> <p><b>Pôles de proximité et communes rurales du SCOT</b>  Potentiel de développement :  ● Fort ● Modéré  ● Important ● Faible et/ou contraint</p> <p>Le PLUI respecte les objectifs de programmation logements pour les différentes polarités, selon la répartition définie ci-après par le SCOT.</p> <p>Le PLUI a retenu la possibilité de répartir les droits à construire entre pôles et pôles relais (transfert de 10% de droit à construire), ainsi qu'entre pôles</p>

- À condition que le programme d'accueil global de population à l'échelle de l'EPCI corresponde aux objectifs du DOO.  
La définition des pôles de proximité et des communes rurales proposée par le SCOT pourra être adaptée sous réserve de conserver la même répartition quantitative.

*CDC traversées par la Garonne :  
Convergence Garonne  
Réolais en Sud Gironde  
Sud Gironde*



Le SCOT prévoit une maîtrise de la consommation d'espaces dans le temps et intègre une répartition de la consommation des espaces en deux phases de 6 et 12 ans.  
Le SCOT prévoit en outre une répartition entre densification urbaine et extension urbaine : 40%-60%

Communauté de Communes	Logements nécessaires entre 2020 et 2035	Logements supplémentaires entre 2020 et 2035 à construire en réinvestissement	Logements vacants à récupérer	Potentiel total de logements à mettre sur le marché en réinvestissement	Logements supplémentaires entre 2020 et 2035 à construire en extension
<b>CC du Réolais en Sud Gironde</b>	<b>2003</b>	<b>745</b>	<b>140</b>	<b>885</b>	<b>1118</b>
Pôles	651	227	80	308	343
Pôles relais	282	104	23	126	156
Pôles de proximité	783	303	25	328	455
Communes rurales	287	110	12	122	165

## 1.2- DEFINIR DES ENVELOPPES URBAINES DECLINEES TERRITORIALEMENT POUR REDUIRE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Le SCOT intègre une surface moyenne nette par logement à construire de (P.7 du DOO) :

- Pôle : moyenne de 18 logements/ha
- Pôle relais : moyenne de 15 logements/ha
- Pôle de proximité : moyenne de 11 logements/ha
- Commune rurale : moyenne de 8,5 logements/ha

et pôles de proximité (10% des communes de La Réole et Gironde-sur-Dropt vers les pôles de proximité).

Le PLUi a retenu à l'échelle de la Communauté de communes les objectifs de production de logements du SCOT, ramenés à 10 ans.

Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde	Objectifs de production de logements PLUi sur 10 ans 2021-2030		
	40% sur 6 ans 2021-2026	60% sur 4 ans 2027-2030	Total 2021-2030
Pôles	229	153	381
Pôles relais	104	69	173
Pôles de proximité	303	202	505
Communes rurales	110	73	183
<b>Total</b>	<b>746</b>	<b>497</b>	<b>1243</b>

CdC. du Réolais en Sud-Gironde	Objectif reprise vacants
Pôles	53
Pôles relais	15
Pôles de proximité	17
Communes rurales	8
<b>TOTAL</b>	<b>93</b>

Le PLUi a retenu en outre la répartition entre construction en extension (60% maximum) et en réinvestissement (40% minimum) et va même au-delà (répartition 47% - 53%).

Catégories du SCOT	Potentiel de développement précisé dans le PADD	Objectif de logements PADD	Capacités en logements du zonage appro	Variation au regard de l'objectif
Pôle	Très élevé	309	288	-21
Pôle relais	Elevé	211	212	1
Pôle de proximité et communes rurales	Fort	258	270	12
	Modéré	84	91	7
	Faible et/ou contraint	288	230	-58
<b>Total</b>		<b>1243</b>	<b>1187</b>	<b>-56</b>

## Favoriser un développement urbain respectueux du cadre de vie - Diminuer la surface des parcelles

Catégories du SCOT	Densités prescrites par le SCOT en m2	Potentiel de développement des communes	Surface moyenne par construction en m2
Pôle	550	Très élevé	550
Pôle relais	675	Elevé	675
Pôle de proximité et communes rurales	900	Fort	900
	1200	Modéré	1000
		Faible et/ou contraint	1200

<p>Le SCOT intègre une clef de répartition de l'objectif de consommation des espaces (logements neufs en extension de l'urbanisation) de 40% en 2026 et 60% en 2035 (P.5).</p> <p>Toute extension urbaine sur un espace agricole devra être justifiée au regard de l'activité agricole et forestière, et de sa pérennité, notamment à travers une analyse du contexte agricole de proximité.</p>	<p>Les enveloppes foncières dans le cadre du PLUI ont été établies en relation avec les préconisations du SCOT relatives aux densités moyennes des constructions différenciées selon les catégories de communes.</p> <p>Le PLUI a été établi sur la base d'un diagnostic agricole lancé par la communauté de communes en amont du PLUI. Ce diagnostic a été pris en compte pour le zonage du PLUI.</p>
<b>DOO du SCOT</b>	<b>Compatibilité du PLUI avec le DOO</b>
<b>2. Préserver les identités du Sud-Gironde</b>	
<b>VALORISER LE SUD-GIRONDE À TRAVERS SON CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER</b>	<b>PADD du PLUI : Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources -</b>
<p>Le SCOT notifie que le territoire du Sud Gironde s'illustre par une grande diversité de milieux naturels et agricoles accueillant un patrimoine écologique remarquable.</p> <p>Il s'agit donc pour le SCOT de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver durablement les réservoirs de biodiversité</b>, en maintenant les espaces naturels et agricoles constitutifs des réservoirs de biodiversité</li> <li>- <b>Veiller à une gestion qualitative des interfaces entre les réservoirs de biodiversité et l'urbanisation future</b> (transitions nuancées, zones tampons...), avec le souci de proposer un développement urbain compatible avec la sensibilité environnementale des milieux naturels et agricoles.</li> <li>- <b>Empêcher la fragmentation des corridors écologiques</b> (y compris aquatiques) afin d'assurer le bon fonctionnement écologique de la Trame Verte et Bleue.</li> </ul> <p><b>Assurer la pérennité des zones humides</b></p> <p>Qui portent une multifonctionnalité importante biodiversité, écrêtement des crues et soutien à l'étiage, épuration naturelle des eaux, ...</p>	<p>Le PLUI a défini des zones naturelles de stricte protection NP, qui recouvrent, dans une relation de continuité à l'échelle du territoire : les espaces naturels de protection Natura 2000, les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistiques et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 2.</p> <p>Le PLUI a intégré en zone N les secteurs boisés, les linéaires de cours d'eau (délimitation d'une zone tampon de part et d'autre du cours d'eau de 25 m).</p> <p>Le PLUI a porté en Espaces Boisés Classés les ensembles boisés constitutifs de corridors et réservoirs de biodiversité et îlots boisés à préserver.</p> <p>Le PLUI a retenu d'identifier pour le maintien des continuités écologiques, un ensemble de haies arborées, arbustives ou buissonnantes qui constituent une armature structurante et participent de la trame verte des continuités écologiques ; de même que des éléments boisés isolés qui ponctuent le paysage.</p> <p><b>Zones humides</b> : dans le cadre du PLUI, des expertises zones humides ont été engagées sur l'ensemble des zones à urbaniser pour lesquelles une extension urbaine était souhaitée en cohérence avec le développement urbain.</p> <p>Dans le cas où les expertises ont révélé le caractère de zone humide du secteur, de nouveaux secteurs d'extension urbaine ont été recherchés et investigués à leur tour. Dans quelques cas, la zone de développement a été maintenue, et l'OAP de la zone a pris en compte la présence d'un secteur humide dans l'organisation de la zone.</p> <p>Dans le cas de 4 communes, Auros (pôle relais), Hure, Savignac et St Pierre-d'Aurillac, (pôle de proximité à potentiel élevé ou fort), tout ou partie des zones 1AU ont été pré-diagnostiqués zone humide. Le porteur de projets devra réaliser une analyse approfondie de la zone et une éventuelle compensation devra être programmée au titre de la loi sur l'Eau.</p> <p>La situation est la même pour la ZAE intercommunale de Bois Majou Sud, et la zone AUyc de La Réole sur une portion. Le porteur de projets devra affiner l'analyse zone humide et programmer une éventuelle compensation au titre de la loi sur l'Eau.</p>

DOO du SCOT	Compatibilité du PLUI avec le DOO
<b>2. Préserver les identités du Sud-Gironde</b>	
<b>VALORISER LE SUD-GIRONDE À TRAVERS SON CAPITAL ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER</b>	<b>PADD du PLUI : confortant l'armature paysagère du territoire - Assurer l'intégration des ensembles bâtis dans le paysage</b>
<p>Au-delà de la préservation des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue, le SCOT du Sud Gironde vise également le maintien de la <b>qualité de ses paysages</b> et de son cadre de vie, la préservation de la tonalité rurale et de son (ses) identité (s).</p> <p>- <b>Favoriser le maintien durable de la nature ordinaire dans les secteurs ruraux</b>, à travers la préservation des motifs naturels et agricoles tels que les haies, bosquets, arbres isolés, mares.</p> <p>- <b>Gérer les interfaces entre les espaces urbains/naturels – semi-naturels</b> (agricoles, viticoles) afin de permettre un développement urbain compatible avec la sensibilité écologique et paysagère des espaces périphériques et également avec les pratiques agricoles locales.</p> <p>- <b>Renforcer la présence de la nature ordinaire en ville</b>. Il s'agit de créer des conditions favorables à l'établissement d'espaces naturels urbains, fonctionnellement en lien avec les secteurs plus ruraux.</p> <p>L'enjeu paysager est de définir ce qui fait « patrimoine paysager commun » sur le territoire. Il s'agit de préserver les points de vue élevés en crêtes le long des coteaux, de préserver les coupures d'urbanisation le long des voies principales, mais aussi d'identifier les qualités paysagères des espaces ruraux.</p>	<p>Le PLUI assure la protection de l'ensemble des espaces agricoles et plus largement des espaces ruraux, par un classement en zone A.</p> <p>Des secteurs spécifiques de protection paysagère sont par ailleurs délimités sur certains espaces agricoles, qui se caractérisent par de vastes ensembles préservés de construction. Ils font l'objet de restriction à la construction.</p> <p>La définition des zones constructibles du PLUI, basée sur les enveloppes urbaines, s'est attachée à la prise en compte d'autres critères, en premier lieu desquels la protection des espaces agricoles et naturels, mais aussi la préservation des points de vue, et le maintien de coupures paysagères par exemple le long de la RD.1113 mais aussi en évitant l'urbanisation linéaire.</p> <p>Afin de préserver les espaces agricoles et naturels de structurer les franges urbaines, le règlement des zones constructibles du PLUI fixe une obligation de recul des constructions lorsque la limite séparative de la zone jouxte une zone agricole ou naturelle (en zone U, recul minimum de 10 mètres, porté à 5 m en cas de plantation d'une haie champêtre ; en zone 1AU, recul minimum de 20 mètres, porté à 10 m en cas de plantation d'une haie champêtre).</p> <p>Elle fixe également une règle de recul des cours d'eau (en zone urbaine, minimum de 5 mètres par rapport à la ligne de crête de berges ; en zone A et N, recul minimum de 20 mètres).</p> <p>De même, les OAP des zones 1AU fixent une interface non bâtie avec les zones agricoles et naturelles pour l'ensemble des zones.</p> <p>Enfin règlement et OAP s'attachent à la préservation des éléments végétaux en place, et préconise la plantation d'essences végétales locales et diversifiées.</p>
<b>VALORISER LE SUD-GIRONDE À TRAVERS SON CAPITAL PAYSAGER</b>	<b>PADD : Préserver, valoriser les sites emblématiques et remarquables, le patrimoine bâti</b>
<p>- <b>Se réapproprier les identités urbaines et naturelles et s'appuyer sur les richesses culturelles</b></p> <p>Le territoire se caractérise par des entités urbaines historiques et un patrimoine remarquable comme les bastides anciennes, mais plus généralement l'ensemble des bourgs ruraux du territoire.</p> <p>Au sein des paysages ruraux, un certain nombre d'éléments patrimoniaux épars sont également notables visibles (châteaux viticoles, petit patrimoine, patrimoine vernaculaire)</p>	<p>En complément des protections existantes, le PLUI dans le cadre de son règlement a retenu des règles spécifiques pour les centres villes patrimoniaux des communes de La Réole et Monségur, ainsi que des règles particulières pour permettre une bonne insertion dans le gabarit des bourgs et des villages historiques.</p> <p>Le PLUI a également identifié divers éléments de patrimoine que la collectivité souhaite préserver en tant qu'éléments identitaires du paysage : nombreux éléments de petit patrimoine rural, bâtiments patrimoniaux de caractère : ensembles bâtis, châteaux, fermes, maisons de maître. Des prescriptions particulières ont été fixées.</p>

DOO du SCOT	Compatibilité du PLUI avec le DOO
<b>2. Préserver les identités du Sud-Gironde</b> <b>VALORISER ET GERER DURABLEMENT LES RESSOURCES</b>	<b>PADD du PLUI : Gérer de façon patrimoniale la ressource en eau</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Justifier de l'adéquation entre les besoins actuels et futurs et les ressources en eau potable disponibles</li> </ul>	<p>Dans le cadre de la définition des potentialités des communes, le PLUI a pris en compte le Critère « AEP » (secteur de surconsommation en eau potable du Syndicat Bassanne Dropt Garonne ; et communes d'Auros, Brannens et Brouqueyran, appartenant au Syndicat des eaux de Castets-en-Dorthe).</p> <p>La définition des zones constructibles a pris en compte la capacité des réseaux.</p>
<b>METTRE EN CHANTIER UNE POLITIQUE ENERGETIQUE</b>	<b>PADD du PLUI : Gérer de façon patrimoniale la ressource en eau</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables</li> <li>- Contribuer à la maîtrise des consommations énergétiques</li> </ul>	<p>Le PADD du PLUI s'inscrit dans la démarche TEPOS du territoire au travers de plusieurs orientations : la préservation des ressources ; un développement urbain basé sur une moindre diffusion et une moindre consommation des espaces agricoles et naturels ; une politique des déplacements « durable » et de développement des énergies renouvelables. Le règlement du PLUI favorise le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables.</p> <p>La communauté de communes a retenu la réalisation d'une <b>OAP « Energie »</b> qui comprend : un « guide de bonnes pratiques » en matière de conception bioclimatique des projets et de performances énergétiques ; la définition de secteurs permettant l'implantation de projets photovoltaïques.</p>
<b>OEUVRER A LA MAITRISE DES PRESSIONS D'ORIGINE ANTHROPIQUE</b>	<b>PADD du PLUI : Préserver la qualité des eaux superficielles</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organiser un développement urbain compatible avec les capacités d'assainissement</li> <li>- Mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales</li> <li>- Limiter les effets négatifs liés à l'imperméabilisation des sols</li> </ul>	<p>Le PADD du PLUI fixe d'optimiser les conditions de recueil et de traitement des effluents urbains et des activités économiques ; et d'engager les démarches de gestion des eaux de ruissellement en milieu urbain.</p> <p>La définition des zones constructibles a pris en compte la capacité du réseau d'assainissement et l'aptitude des sols à l'assainissement individuel (SPANC).</p> <p>Le PLUI assure la préservation des structures arborées (ripisylves, trame bocagère encore présente, arbres isolés, boisements sur digues) ; des haies et talus qui jouent un rôle de protection des phénomènes de ruissellement.</p> <p>Afin de garantir un bon écoulement des eaux et une présence suffisante d'espaces non artificialisés, il a été retenu l'obligation du maintien en pleine terre d'une part des espaces libres de toute construction (en zone d'habitat, superficie en pleine terre au moins égale à 30% de leur surface, avec obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10m d'un seul tenant – 20% en zone d'activités).</p>

DOO du SCOT	Compatibilité du PLUI avec le DOO
<b>2. Préserver les identités du Sud-Gironde</b>	
<b>SE Doter d'une politique de gestion des risques</b>	<b>PADD du PLUI : Réduire la vulnérabilité des habitants aux risques, aggravés par le changement climatique à l'œuvre</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eviter l'exposition des personnes et des biens au risque inondation par débordement des cours d'eau en l'absence de PPRI</li> <li>- Prendre en compte les risques liés aux remontées de nappes souterraines</li> </ul>	<p>Le PLUI dans le respect de son PADD s'est attaché à la prise en compte des points suivants :</p> <p>Report du PPRI au PLUI et prise en compte du risque inondation.</p> <p>Certaines communes (comme Barie, Bourdelles et Floudès) sont entièrement couvertes par le PPRI. Bourdelles et Floudès ne disposent pas de zone constructible. Sur Barie, la zone UA délimitée vise à faciliter au sein du bourg, les évolutions du bâti autorisées par le classement en zone PPRI.</p> <p>Dans la définition du zonage, il a par ailleurs été porté une attention portée aux espaces de mobilités des cours d'eau et aux zones d'expansion de crues.</p>
<b>3. Accompagner le développement économique</b>	
<b>Organiser les espaces à vocation économique</b>	<b>PADD du PLUI : Organiser le maintien de l'accueil d'activités</b>
<p>Le territoire du SCOT du Sud Gironde doit organiser son développement économique en s'appuyant sur les ZAE à finir de commercialiser, sur les ZAE à requalifier et sur les projets économiques d'ores et déjà identifiés ou impulsés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones de développement économiques suivantes doivent achever leur développement sur la base du potentiel encore commercialisable (sur la CC du Réolais en Sud Gironde, à Aillas et à Loupiac de la Réole).</li> <li>- Il conviendra d'opérationnaliser, dans la durée et de façon progressive, les extensions de ZAE et les nouveaux projets envisagés dans le cadre de l'élaboration d'un PLUi, et dans le respect du volume global attribué à chaque EPCI, soit pour le Réolais en Sud Gironde 50,1 ha.</li> </ul>	<p>Le PLUI a été établi dans le respect des orientations du SCOT.</p> <p>Il n'a créé aucune nouvelle zone d'activité ex-nihilo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ZAE d'Aillas (Bois-Majou) et de Loupiac-de-la-Réole (Ecopole), délimitées en zones UY, correspondent aux ZAE à finir de commercialiser identifiées au SCOT.</li> <li>- Concernant les extensions de ZAE et les nouveaux projets envisagés dans le cadre de l'élaboration du PLUi, elles concernent un foncier de 34 ha et recouvrent : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les zones d'extension des zones existantes de Frimont (1AUyc), de Bois Majou Sud, de l'Ecopole, de Monséguir et de Galétrie à Saint-Pierre-d'Aurillac (1AUy)</li> <li>- l'extension de zones UY localisées à Savignac et Monséguir.</li> </ul> </li> </ul> <p>Le PLUI est ainsi parfaitement en cohérence avec le SCOT.</p>
<b>4 - Maitriser, réguler, l'offre de commerces et de services : Le DAAC</b>	<b>PADD du PLUI : Soutenir les activités de proximité et de contenir l'offre de grande distribution</b>
<p>Le DOO-DACC a identifié des localisations préférentielles, correspondant à des centralités ou des zones périphériques.</p> <p>La typologie des commerces autorisés (taille, fréquence d'achats) est précisée dans le DOO.</p>	<p>Le PLUI a affiché sa volonté que les zones commerciales ne constituent pas une concurrence vis-à-vis des commerces de proximité des centres bourgs.</p> <p>Ainsi les zones UY et 1AUy n'admettent les constructions à destination de commerce de détail que sous des conditions très précises.</p> <p>Le PLUI a été établi dans le respect des localisations préférentielles du DAAC.</p> <p>Les typologies des commerces autorisés (taille, fréquence d'achats) ont été précisées au règlement.</p>

### II.2.1.2. Le programme local de l'habitat

Sous l'égide du SIPHEM, les études relatives aux Programmes Locaux de l'Habitat des communautés de communes du Bazadais, du Réolais en Sud Gironde et de la CdC des communes rurales de l'Entre-deux-Mers, ont été conduites dans le même temps que l'élaboration du PLUI du Réolais en Sud-Gironde.

Des ateliers communs aux deux procédures se sont tenues en phase diagnostic et PADD du PLUI, co-animés par l'équipe du PLUI et le bureau d'étude chargé de l'élaboration du PLH (agence PLACE).

Le PLH n'était pas finalisé à l'arrêt du PLUI. Néanmoins, la stratégie Habitat du SIPHEM avait été définie.

Le PLUI a été établi en compatibilité avec les différentes composantes de cette stratégie :

- Projet d'accueil qui s'appuie sur le scénario de prospective territoriale porté par le SCoT Sud- Gironde
- Développement solidaire et équilibré du territoire autour d'un pôle actif et revitalisé (La Réole)
- Objectifs de développement de l'habitat territorialisés à l'échelle de l'armature des services (même déclinaison PLH – PLUI)
- Objectifs et conditions du développement du parc locatif

## II.2.2. La prise en compte des documents au titre de l'article L.131-5

### II.2.2.1. La liste des documents traités

Documents traités au titre du L.131-5	Commentaire
Le plan climat-air-énergie territorial	<b>Le PLUI est concerné</b>
Le Schéma départemental d'accès à la ressource forestière	Il n'existe pas de schéma départemental d'accès à la ressource forestière en Gironde.

### II.2.2.2. Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) adossé au SCOT

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) adossé au SCoT Sud-Gironde, vise à mettre en oeuvre ce schéma sur les volets air, énergie et climat. Le PCAET est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie et qui est obligatoire pour les intercommunalités de plus de 20 000 habitants depuis le 1er janvier 2019.

Un accompagnement à la réalisation et à la mise en oeuvre du PCAET a été établi en Juillet 2018, sous la forme d'un diagnostic territorial, bilan énergétique et orientations.

La définition des objectifs et orientations des scénarios du PCAET était en cours à l'arrêt du PLUI.

Le PLUI s'est appuyé sur les travaux établis dans le cadre du diagnostic territorial et les principales orientations conclusives relatives aux orientations stratégiques pour engager le territoire du SCOT Sud Gironde sur la trajectoire du Facteur 4 : réduction des consommations d'énergie, combinée au développement simultané des énergies renouvelables (scénario conjoint de baisse des consommations énergétiques, et de développement des énergies renouvelables pour atteindre un taux de couverture de 100% EnR en 2050).

Comme notifié dans le cadre du PLUI, le territoire du réolais en Sud Gironde, via le SIPHEM, est engagé depuis de nombreuses années dans la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre (GES), ainsi que dans le développement des énergies renouvelables :

- Opération pilote OPATB (Opération Programmée d'Amélioration Thermique et Energétique des Bâtiments) en 2003
- Programme Bois énergie en 2004
- Service de conseil et d'accompagnement destiné aux collectivités en 2007
- Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH TE et OPAH RU) depuis 2009
- Démarche territoriale énergie / climat (TEPOS) en 2012, puis TEPCV en 2014.

**Dans le cadre du PLUI, la communauté a retenu une OAP « Energie », qui comprend 3 volets :**

- **Un « guide de bonnes pratiques » en matière de conception bioclimatique des projets et de performances énergétiques**
- **la situation et les projets en matière de production d'énergie locale**
- **La définition des secteurs potentiels d'implantation de projets photovoltaïques au sol.**

---

179

Dans le respect des orientations du DOO du SCOT, le PLUI s'est attaché à la mise en œuvre de l'orientation P40 relatif au développement des énergies renouvelables.

Plus largement, le PLUI est établi en compatibilité avec le SCOT, qui lui-même respecte dans ses objectifs ceux du SRCAE d'Aquitaine.

## **Chapitre III Les incidences du projet et mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement**

Il est rappelé en préambule que le présent chapitre a pour objet l'évaluation des incidences du PLUi au niveau stratégique. Il s'attache donc à analyser (à travers le PADD, les règlements écrits et graphiques, et les orientations d'aménagement) les incidences potentielles prévisibles sur l'environnement, des projets que le PLUi est susceptible d'autoriser.

Il ne se substitue pas aux évaluations environnementales (étude d'impacts, étude d'incidence loi sur l'eau ...) des projets autorisés par le règlement du PLUi. Ces évaluations environnementales qui sont spécifiques à chaque projet, définiront les véritables impacts avec une grille d'analyse plus fine que celle utilisée dans le cadre du PLUi, et in fine les mesures à appliquer pour éviter, réduire et le cas échéant compenser ces impacts.

### **III.1. L'évaluation environnementale et la démarche « EVITER – REDUIRE – COMPENSER (ERC) » et mise en oeuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUi**

Le décret n°2012-925 du 23 août 2012 précise que les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat désignée à cet effet. Le territoire de la Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde comportant 5 sites Natura 2000, l'élaboration du PLUi est de fait, soumise à la réalisation d'une évaluation environnementale au titre des articles L104-1 à L104-6 du Code de l'urbanisme.

La démarche globale de l'évaluation environnementale a été construite sur le schéma « Eviter-Réduire-Compenser (ERC) ». En fonction des enjeux écologiques identifiés sur le territoire intercommunal, en particulier au sein des zones de développement urbain, des mesures d'évitement ont tout d'abord été proposées (identification prioritaire en zone NP des sites Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 par exemple).

Dans l'éventualité où l'impact du projet intercommunal ne pouvait être évité, des mesures de réduction d'impact ont été proposées (telles que la réduction d'emprises constructibles). Enfin, en dernier recours, si les mesures d'évitement et de réduction n'avaient pu prendre en compte l'ensemble des incidences du projet, des propositions de mesures compensatoires seront proposées.

## III.2. Sur l'air et la consommation d'énergie

### III.2.1. Les incidences du PLUi

#### III.2.1.1. Le transport routier et ferroviaire

Le transport routier est l'un des principaux émetteurs de polluants, notamment pour les oxydes d'azote et le monoxyde de carbone.

La part des transports dans la pollution atmosphérique s'est fortement accrue depuis ces 20 à 30 dernières années, même si elle tend à stagner actuellement. Les déplacements en zone urbaine et les infrastructures de transport génèrent des nuisances qu'il convient d'intégrer le plus en amont possible des projets d'aménagement, notamment en limitant fortement l'étalement urbain et l'extension des hameaux déconnectés des centres bourgs.

Le PLUi doit inciter au développement de l'habitat autour des bourgs, de préférence ceux desservis par un réseau de transport en commun et à une expansion urbaine maîtrisée. L'objectif est de limiter la nécessité de déplacements en voiture. Le PLUi doit ainsi offrir la possibilité de déplacements alternatifs à l'automobile, soit en transport collectif pour des destinations relativement lointaines (il faut dans cette hypothèse que les zones d'urbanisation future soient proches des principaux axes de déplacement), soit à pied ou en vélo pour des déplacements de proximité (commerces, services de proximité ...).

182

#### III.2.1.2. La qualité des bâtiments

Pour limiter voire stopper le réchauffement climatique, la communauté internationale s'est fixée comme but de diviser par deux les émissions de gaz à effet de serre avant 2050 à l'échelle de la planète. Pour ce faire, les pays industrialisés devront consentir un effort particulier et diviser par quatre leurs émissions en moins de cinquante ans. C'est ce que l'on appelle le « facteur 4 », pour lequel la France s'est engagée dès le Plan Climat en 2004 et la loi POPE en 2005. La France a pris des engagements ambitieux en signant, en 1997, le protocole de Kyoto, entré en vigueur en février 2005 : notre pays s'est ainsi engagé à stabiliser les émissions de la France sur la période 2008-2012 à leur niveau de 1990. Plus récemment, la signature de l'Accord de Paris sur le climat en décembre 2015 a marqué un tournant en la matière. L'objectif de ne pas dépasser les 2°C (si possible stabiliser autour de 1,5°C) de réchauffement a été fixé à l'horizon 2100. Cet accord a été signé par les 195 pays présents lors de la COP21.

Le secteur du bâtiment est particulièrement concerné par ces engagements. En France, de tous les secteurs économiques, il est le plus gros consommateur d'énergie : il représente plus de 40% des consommations énergétiques françaises, soit 1,1 tonne équivalent pétrole par an et par habitant. Au total, le bâtiment produit chaque année plus de 120 millions de tonnes de dioxyde de carbone, gaz à effet de serre, soit près du quart des émissions nationales. Pour être efficace, l'effort doit porter à la fois sur les constructions neuves et sur les bâtiments existants.

Le PLUi doit donc à travers son règlement écrit, inciter à construire des bâtiments économes en énergie et à réaliser les travaux d'amélioration énergétique les plus efficaces pour les bâtiments existants.

## III.2.2. Les réponses du PLUi

### III.2.2.1. La promotion des modes de déplacements alternatifs aux déplacements automobiles

Le diagnostic a permis de mettre en évidence qu'au vu de la superficie de l'intercommunalité, du relief, et des distances relativement importantes qui existent entre les différents pôles urbains du territoire, la voiture reste le moyen de transport le plus utilisé au quotidien.

Sur l'ensemble des déplacements effectués vers le lieu de l'emploi, 82,5 % d'entre eux se font en voiture. Le développement du territoire et l'accueil de nouveaux résidents induiront une augmentation du trafic automobile. Ainsi, afin de répondre à cet enjeu d'optimisation de l'usage de la voiture, diverses mesures ont été prises en ce sens dans le projet de PLUi.

Il a été retenu **un développement urbain privilégiant les bourgs avec commerces, services et équipements** (dans l'établissement des potentialités de chaque commune) et **favorisant un renforcement de la centralité des bourgs**. Que ce soit dans les modes de déplacements : il est plus aisé de parcourir des distances réduites à pied ou en vélo ; ou dans les usages : en favorisant l'accès aux commerces, services et équipements du centre-bourg au lieu de parcourir de plus grandes distances depuis des quartiers d'habitation éloignés.

Il est également favorisé une plus grande « compacité » de l'urbanisation au sein des zones immédiatement constructibles. Cela traduit une forte volonté de prise en compte de la nécessité d'une moindre consommation des espaces naturels et ruraux et par voie de conséquence de moindre nuisance potentielle sur la qualité de l'air :

#### - Promouvoir un rééquilibrage en faveur des modes de déplacements alternatifs à la voiture et de loisirs

##### o Développer l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité

Le territoire bénéficie de la présence d'un axe ferroviaire qui dessert les 5 communes de La Réole, Saint-Pierre-d'Aurillac, Caudrot, Gironde/Dropt et Lamothe-Landerron.

Même si l'attractivité du rail est liée en premier lieu à un renforcement de l'offre (fréquence, qualité de service), qui dépend de l'Autorité Organisatrice des Transports, la collectivité peut initier des actions complémentaires, en particulier en termes de mise en valeur des pôles des gares (en particulier La Réole) et en faveur de l'intermodalité :

- Conforter le pôle de la gare de la Réole et les gares secondaires : ascenseur pour l'accès à la passerelle qui traverse la voie à la Réole ; aménagement de parkings (intermodalité rail-route, dont vélos), location de vélos ...
- Développement du covoiturage  
Sur le territoire du Réolais, trois sites sont à l'étude
  - A Aillas, à côté de l'échangeur de l'autoroute
  - A Bourdelles, le long de la RD.1113.
  - A Auros

- **Développer la part modale des déplacements doux (sécurisation des cheminements piétons et cyclistes au niveau des bourgs, desserte sécurisée des équipements publics et collectifs)**
  - o La sécurisation des cheminements piétons et cyclistes au niveau des bourgs a été systématiquement recherchée dans le cadre des OAP sur les communes et des quartiers d'immédiate proximité, ainsi que la desserte sécurisée des équipements publics et collectifs ;
  - o La réalisation de la voie cyclable entre Loubens et Fontet, permettant de relier la voie verte du canal à la piste de Sauveterre de Guyenne ; et d'une manière plus générale la mise en valeur des cheminements doux à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Les OAP sectorielles ont fixé dans les principes communs la nécessité de prévoir des liaisons douces pour connecter les nouvelles zones urbanisées aux réseaux existants, et aux pôles de services lorsque c'est possible.

Exemples d'OAP intégrant les objectifs de délimitation de zones de développement urbain au cœur ou à proximité directe des centres-bourgs, et des prescriptions favorisant la promotion des modes de déplacements doux :

**Zone 1AU à Caudrot**



**Zones 1AU à Fontet**



Au cœur de l'enveloppe urbaine de Caudrot, délimitation d'une zone 1AU qui a pour objectif d'optimiser un secteur de fonds de parcelles à proximité immédiate de l'école et des commerces. Voirie partagée et cheminement piéton sont prescrits pour encourager les déplacements doux.

Développement en épaisseur du bourg de Fontet, à l'Ouest pour relier le bourg à un hameau ancien, à proximité de l'école ; à l'Est, entre le bourg et un quartier pavillonnaire plus récent, mais surtout au contact des équipements sportifs. Création de cheminements doux vers les équipements (école et sportifs).

### III.2.2.2. L'incitation à la rénovation urbaine et la construction de bâtiments économes en énergie

Consciente des enjeux relatifs à l'amélioration de l'habitat et à la lutte contre la précarité énergétique sur le territoire intercommunal, la Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde fait de l'incitation à la rénovation urbaine et de la lutte contre la vacance un axe important de son projet intercommunal.

En effet, si des aides visant à favoriser la réhabilitation des logements existent, celles-ci restent peu mobilisées au regard des besoins mis en exergue et de la population éligible. Le diagnostic a souligné le poids du parc ancien dans le territoire : 4 logements sur 10 datant de plus de 100 ans et la

moitié d'avant-guerre (1945). Par ailleurs, plus d'1 ménage sur 10 vivait dans de mauvaises conditions de logements en 2011, d'après les données fiscales sur le parc de logements (FILOCOM). De nombreux ménages sont aussi concernés par les problématiques de précarité énergétique, dans le parc ancien, mais aussi plus récent.

En matière d'amélioration de l'habitat et particulièrement sur le volet énergétique, le territoire bénéficie de longue date de l'action de la Maison de l'Habitat et de l'Energie, avec notamment un service aux particuliers pour les accompagner dans leur projet de réhabilitation. Une OPAH transition énergétique 2014-2019 a été prolongée et une nouvelle OPAH est en cours d'engagement, couvrant notamment le territoire de la Communauté de commune du Réolais en Sud-Gironde.

Les situations d'habitats dégradés, pour partie vacants, sont concentrées dans les bourgs des communes. Au-delà d'actions d'amélioration du parc privé, certains bourgs méritent des interventions sur l'habitat à la fois diverses, plus lourdes et coordonnées, mais aussi sur l'urbain. Une OPAH RU est ainsi en cours sur le territoire de La Réole pour la période 2016-2022.

L'incitation à la rénovation urbaine et à la réhabilitation du bâti constitue par la même occasion un levier visant à redynamiser les centre-bourgs, en concentrant aussi l'action sur les commerces et les équipements de proximité. Ces actions, peuvent à terme, aboutir à recentraliser les commerces et services de proximité, et in fine favoriser les déplacements de proximité utilisant les modes de transport doux.

D'un point de vue réglementaire, le règlement écrit du PLUi prévoit, pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser : « *le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...)* est autorisé. Dans ce cadre, la typologie et les matériaux traditionnels pourront être adaptés sous réserve que le parti architectural et technique soit argumenté et qu'il garantisse une intégration discrète et harmonieuse du projet dans le paysage urbain et naturel environnant, dont il participera à la mise en valeur ».

De plus, une OAP thématique « Energie » a été intégrée au PLUi. Elle intègre un « guide de bonnes pratiques » en matière de conception bioclimatique des projets et de performances énergétiques, qui participera à l'objectif de construction de bâtiments économes en énergie.

### III.3. Sur les ressources en eau souterraine

#### III.3.1. Les incidences du PLUi

La communauté de communes du Réolais en Sud Gironde est alimentée en eau potable par le biais de 11 captages présents sur son territoire. Ces captages prélèvent essentiellement dans les nappes souterraines profondes de l'Eocène moyen. Ils impliquent l'existence de périmètres de protection immédiate. L'élaboration du PLUi est l'occasion de réfléchir à un développement durable du territoire, notamment concernant la ressource en eau. Ainsi, la prise en compte des captages dans la réflexion est importante tant pour conforter la protection de la ressource que pour concilier les différents usages.

La majorité des ressources en eau potable du territoire est issue de captages prélevant majoritairement dans les nappes profondes girondines. Si globalement (voire tableaux ci-après), certains forages par leurs prélèvements dépassent leurs autorisations, d'autres possèdent encore des capacités de prélèvements même dans cette ressource de l'Eocène centre déficitaire du SAGE Nappes profondes.

**Le territoire de la Communauté de Communes est majoritairement situé en zone déficitaire.**

NOM collectivité	Nom ouvrage	Volumes prélevés 2016	Autorisation	Total Service	% Prélèvement
La Réole	Forage LE PRIEUR 2	313 179	500 000	850000	63%
	Forage MIJEMA	313 565	350 000		90%
S. BASSANNE DROPT GARONNE	Forage MEDOC	561 153	470 000	470 000	119%
	Source de FONTAURIOLE	0	210 600		Abandonné
	Forage LES 4 CHEMINS	110 073	300 000	320 000	37%
	Forage LES HILAIRES	201 774	300 000		67%
S.I. DE CASTETS EN DORTHE	Forage en nappe souterraine	709 560	560 000	560 000	127%
S.I.A.E.P.A DE CAUDROT	Forage LE GRAVA F1	34 157	100 000		34%
	Puits GRAVA P2	102 473	300 000		34%
	Prélèvement d'eau de CAUDROT-L'ÎLE	204 945	420 000		49%
SIVOM DE L'ENTRE DEUX MERS	Forage de LABUCHE	344 688	420 000	420 000	82%
	Forage de MONLOT	40 858	150 380		27%

L'analyse de diagnostics de réseaux et de sectorisations montre des pourcentages de pertes entre 21 et 38% des prélèvements réalisés présentant une moyenne de près de 900 000 m<sup>3</sup>/an.

Sur cette ressource en eau, une politique de la gestion de la ressource doit prendre en compte une gestion optimisée de cette ressource en ciblant les actions d'économies d'eau (diagnostics de réseaux, sectorisation, actions d'économies d'eau, ...).

Les incidences du PLUi en matière de ressource en eau souterraine seront liées à l'accroissement démographique prévu sur le territoire. En effet, la mise en œuvre du PLUi s'accompagnera d'une augmentation de la population à l'horizon 2035 qui sera de l'ordre de + 4 876 habitants permanents supplémentaires (23 249 habitants en 2014).

Cette progression démographique, bien que maîtrisée, associée à la création de nouveaux équipements, commerces ou encore entreprises aura nécessairement pour conséquence une augmentation des pressions sur la ressource en eau potable. Cette dernière sera néanmoins progressive dans le temps et, en parallèle, les syndicats mettent en place des solutions pour adapter la production à la demande (travaux de connexions entre réseaux de territoire limitrophes comme pour le SIAEPA Bassanne Dropt Garonne).

NOM collectivité	Nom ouvrage	Perte réseaux	% Pertes
La Réole	Forage LE PRIEUR 2	179 983	28,72%
	Forage MIJEMA		
S. BASSANNE DROPT GARONNE	Forage MEDOC	215 430	38,39%
	Source de FONTAURIOLE		
	Forage LES QUATRE CHEMINS	99 136	31,79%
Forage LES HILAIRES			
S.I. DE CASTETS EN DORTHE	Forage en nappe souterraine	235 233	33,15%
S.I.A.E.P.A DE CAUDROT	Forage LE GRAVA F1		22,20%
	Puits GRAVA P2		
	Prélèvement d'eau de CAUDROT-L'ÎLE		
SIVOM DE L'ENTRE DEUX MERS	Forage de LABUCHE	84 049	21,80%
	Forage de MONLOT		

### III.3.2. Les réponses du PLUi

La préservation de la ressource en eau, autant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, constitue un enjeu important pour le territoire, affiché dans le PADD du PLUi. Ainsi, l'orientation I.1 du projet d'aménagement vise à assurer une gestion raisonnée de la ressource en eau.

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'attache à une gestion raisonnée de la ressource en eau.

Les dispositions prises par la communauté de communes sont les suivantes :

- une prise en compte des périmètres de protection de captages d'eau potable existants sur le territoire et une limitation de l'urbanisation dans ces secteurs ;
- l'amélioration de la performance des réseaux et la limitation de leurs extensions afin d'éviter le gaspillage d'eau potable.

Pour cela, le choix des zones de développement urbain a pris en compte les périmètres de protection de captage. Les périmètres de protection éloignée existants, occupant des surfaces conséquentes et recouvrant quelques bourgs (Caudrot, Savignac, Pondauret), il a été difficile de proscrire l'ouverture à l'urbanisation sur ces secteurs. Toutefois, la réglementation qui s'y rapporte n'interdit pas l'installation d'habitations, seul l'établissement d'activités polluantes est soumis à autorisation. Vis-à-vis des périmètres de protection rapprochée existants, l'urbanisation a été fortement limitée.

D'autre part, la disponibilité de la ressource en eau potable a été intégrée comme critère dans la définition de la potentialité d'accueil des communes et a ainsi influencé le nombre d'habitants amené à s'installer sur chaque commune (PADD - orientation III.1. Adapter les objectifs aux potentialités des communes).

De plus, le développement urbain a été privilégié à proximité des réseaux d'eau existants, afin de limiter leurs extensions et ainsi minimiser le gaspillage d'eau potable.

Enfin, au-delà des choix de développement et de définition de l'enveloppe urbaine, la protection de la ressource en eau potable passe également par la mise en place d'outils visant la protection des habitats naturels contribuant à la protection de la qualité de la ressource. C'est pourquoi, la majorité des zones humides avérées ainsi que certains boisements d'importance ont été identifiés en zone NP dans le règlement graphique du PLUi et des EBC ont été identifiés au droit des tronçons de ripisylve présentant des intérêts écologiques particuliers.

Il est important de rappeler que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU identifiées dans le projet de PLUi sera conditionnée à une révision du plan, une nouvelle procédure d'évaluation environnementale, notamment sur la ressource en eau potable sera réalisée à cette occasion.

## **III.4. Sur la ressource en eau et les milieux aquatiques**

### **III.4.1. Les incidences du PLUi**

#### **III.4.1.1. Le recueil et le traitement des eaux usées domestiques**

##### **La situation sur la communauté de communes du Réolais en Sud Gironde**

24 communes ne disposent pas d'un assainissement collectif. Ce sont les communes de Bagas, Barie, Bassanne, Blaignac, Bourdelles, Brouqueyran, Camiran, Casseuil, Les Esseintes, Floudès, Fossès-et-Baleyssac, Loubens, Loupiac-de-la-Réole, Morizès, Noillac, Roquebrune, Saint-Exupéry, Sainte-Foy-la-Longue, Saint-Hilaire-de-la-Noaille, Saint-Laurent-du-Plan, Saint-Michel-de-Lapujade, Saint-Sève, Saint-Vivien-de-Monségur, Savignac.

Sur l'assainissement collectif, 17 communes sur 41 sont desservies en assainissement collectif (13 possèdent une Station d'Épuration). Globalement, les résultats des fonctionnements des stations d'épuration du territoire démontrent un fonctionnement cohérent par rapport à leurs capacités à l'exception de deux sites (Caudrot et Brannens) en limite de capacité. Toutefois quelques stations sont en sous capacité de traitement par rapport aux charges nominales de la STEP, ce qui peut entraîner des dysfonctionnements au niveau du traitement. De ce fait les perspectives de développement sur ces secteurs peuvent être revues à la hausse.

Concernant l'assainissement non collectif, on rappellera que la plupart des schémas d'assainissement réalisés dans les années 2000 sur les communes de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde ne possèdent pas de carte d'aptitude des sols à l'assainissement

individuel. Toutefois ce manque est pallié par une bonne connaissance du territoire de la part du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif), qui délivre ses préconisations après une analyse de sol pour tous les projets ANC.

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et les communes ont pour obligation de contrôler ces systèmes d'assainissement sur leur territoire. Cette mission de contrôle est ainsi assurée par le SPANC.

L'intégralité du territoire est couverte par des SPANC. Les contrôles menés sur les installations autonomes par les SPANC mettent en évidence des résultats disparates sur le territoire mais il apparaît néanmoins un **enjeu particulièrement important en termes de réhabilitation des installations existantes**. En effet, la mobilisation de la vacance permettra en partie de faire évoluer le taux de conformité des dispositifs ANC.

Maitrise d'ouvrage	Taux de conformité des dispositifs ANC	Nombre d'installations existantes	Contrôles effectués depuis la mise en place du service	Commentaires
SIAEPA – Secteur BASSANNE/DROPT	36 % (2018)	2782	2697	
SIAPEA – Secteur MONGAUZY	42% (2018)	1582	1508	
CASTETS en DORTHE	78.9% (2017)	1566	1566	
SIAEPA CAUDROT	70,8 % (2017)	918	626	NC
SIVOM DE L'ENTRE DEUX MERS	36% (2018)	2556	731	Evolution depuis 2016 (29.6% conforme)

**Le nombre total d'installations d'assainissement non collectif en 2017 est donc de 9 404. En 2017, 97,4% des installations ont au moins été contrôlées une fois.**

Pour précision, le règlement du PLUI stipule que, « *En l'absence de réseau collectif, toute construction, extension, installation nouvelle, y compris par changement de destination, doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par la réglementation en vigueur, et contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)* ».

### III.4.1.2. La gestion des eaux pluviales

Une part importante des communes dispose d'un réseau d'eaux pluviales (24 communes sur les 41). Seuls les centres bourgs sont principalement desservis dans la majorité des cas. Il est constaté un manque notable de connaissance du patrimoine en matière d'eaux pluviales sur les communes. Il est vrai que le territoire est majoritairement rural et dans l'ensemble peu imperméabilisé ce qui ne nécessite pas un réseau d'évacuation d'eaux pluviales dense.

Les réseaux sont présents surtout dans les secteurs les plus urbanisés et/ou lorsque des aménagements de bourgs ont été réalisés. De plus, les eaux pluviales collectées ne subissent pas de traitement avant rejet au milieu naturel.

Le dimensionnement des installations de collecte d'eaux pluviales existantes semble suffisant et, même sans un entretien préventif régulier, les réseaux sont en mesure d'évacuer les eaux pluviales.

Les incidences potentielles de la présence de vastes zones imperméabilisées (voiries, constructions à vocation d'habitat) sur le régime hydraulique et la qualité des eaux du cours d'eau sont :

- Une modification du régime hydraulique des écoulements de surface,
- Une atteinte à la qualité des eaux superficielles par une pollution accidentelle, ou par la pollution chronique.
- Le développement de l'urbanisation et l'imperméabilisation concomitante des sols a pour conséquence :
  - De réduire le nombre et la qualité des freins hydrauliques naturels,
  - De limiter les possibilités d'infiltration des eaux dans les terres,
  - D'accélérer et de concentrer les flux hydrauliques dans les exutoires.

L'imperméabilisation des sols résultant de l'extension du tissu urbain peut avoir potentiellement une incidence sur le régime hydraulique des cours d'eau, si aucune précaution particulière n'est prise en terme d'aménagement urbain.

Parmi les facteurs influençant le niveau d'accumulation de la pollution en surface, on retiendra le mode d'occupation des sols (zone artisanale, commerciale ou résidentielle) et la durée des périodes sèches séparant les événements pluvieux. L'entraînement des polluants est influencé par les caractéristiques de l'événement pluvieux (durée, intensité) et par le ruissellement, lui-même directement dépendant du pourcentage et de la nature des surfaces imperméabilisées dans la zone considérée.

Les matières en suspension (MES) sont les principaux vecteurs de la pollution des eaux de ruissellement. La pollution véhiculée par les eaux pluviales est principalement une pollution particulaire. Les premiers flots d'orage sont les plus fortement chargés : environ 50 % des masses totales polluantes sont déjà véhiculées au passage du premier tiers des hydrogrammes de ruissellement, et environ 70% au passage de la première moitié.

Les apports exceptionnels sont liés à l'accumulation importante des charges polluantes durant une période de temps sec prolongée, brutalement lessivées en totalité par un épisode pluvieux soutenu.

Les particules fines, auxquelles est associée la plus grande part des polluants, s'accumulent rapidement durant les deux à trois jours de temps sec puis font l'objet d'un phénomène ralenti. Ainsi après 15 jours de temps sec consécutifs, la charge polluante accumulée atteint plus de 80% de la charge potentiellement accumulable. L'apport de pollution pour un événement de période de retour annuel représente une charge de pollution comprise entre 5 et 10 % de la charge annuelle.

### III.4.2. Les réponses du PLUi

La majorité des zones urbaines et zones d'extension urbaine sont immédiatement raccordables aux réseaux d'assainissement collectif, lorsque celui-ci existe sur la commune considérée, l'urbanisation ayant été priorisée au sein des secteurs desservis par l'assainissement collectif. La majorité des stations fonctionnant globalement en dessous de leurs capacités nominales, elles sont en mesure d'accueillir la population supplémentaire induite par l'approbation du PLUi. De plus les rendements épuratoires des différentes stations du territoire sont globalement bons et conformes aux exigences réglementaires. Concernant les deux stations qui atteignent potentiellement leur capacité limite, des mesures sont mises en place par les syndicats gestionnaires :

- Brannens : le syndicat a intégré dans son plan pluriannuel d'investissement des travaux sur la station existante à moyen terme (2024-2025) ;
- Caudrot : le syndicat va mener une étude diagnostic (fin 2021/début 2022) qui permettra de définir précisément le niveau réel d'utilisation et les travaux éventuels à prévoir. Le règlement graphique intègre un emplacement réservé pour une éventuelle extension de la station.

Le règlement d'urbanisme associé aux différentes zones du PLUi fixe des règles en matière de recueil et de traitement des eaux pluviales pour les nouveaux aménagements ou nouvelles constructions. Plusieurs chapitres traitent du sujet au sein des différents zonages : « *Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public* » par différentes techniques : puisard, cuve enterrée, épandage, noue, bassin paysager, sols perméables, tranchées drainantes ou réseau enterré.

192

De plus, le règlement écrit prévoit le maintien d'espaces de pleine terre sur les parcelles constructibles (30% minimum dans les zones UB, UE et 1AU), ainsi que des obligations de gestion des eaux pluviales pour les aires de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>, dans toutes les zones du PLUi.

Les OAP sectorielles fixent dans les principes communs des objectifs de réduction de l'imperméabilisation des sols et de gestion des eaux pluviales appuyée sur le relief et le microrelief de chaque site. Des orientations de gestion des eaux pluviales ont par ailleurs été intégrées sur des zones AU à enjeu.

Par ailleurs, en s'attachant à repérer et préserver les haies sur son territoire, le PLUi contribue à maintenir des structures qui jouent un rôle de frein naturel dans les flux hydrauliques.

## III.5. Sur les espaces agricoles et forestiers

### III.5.1. Les incidences du PLUi

La progression des espaces artificialisés s'opère principalement aux dépens des terres agricoles. Sur la période passée, sur la communauté de communes du Réolais en Sud Gironde, la nature de la consommation foncière est représentée à 86 % par des espaces agricoles entre 2005 et 2014 ; à 64 % entre 2015 et 2020 (une part plus importante dans la consommation foncière de territoires artificialisés).

L'artificialisation s'est faite sur les 10 dernières années principalement à destination de l'habitat (70 %), les 30% restant concernant les activités économiques et les équipements.

Parmi les nombreuses conséquences environnementales qui en résultent, l'imperméabilisation des sols compromet, souvent définitivement, leur utilisation à des fins de production alimentaire ou non alimentaire.

L'imperméabilisation de la surface des sols a de nombreuses conséquences environnementales. Elle favorise le ruissellement de l'eau le long des pentes au détriment de son infiltration, l'érosion des sols, les coulées d'eau boueuse et le risque d'inondation. La concentration du ruissellement intensifie le transfert de sédiments chargés de contaminants des sols vers les cours d'eau (engrais azotés ou phosphatés, hydrocarbures, métaux lourds, produits phytosanitaires). L'artificialisation des sols peut aussi provoquer un déstockage de carbone rapide et conséquent, qui contribue au changement climatique lorsque le sol n'est pas très vite couvert (végétation, revêtement). Enfin, elle fragmente les habitats naturels, les écosystèmes et les paysages, affectant la biodiversité. Ce phénomène est particulièrement visible dans les zones d'extension périurbaine, où la construction de logements individuels de plus en plus éloignés des centres historiques urbains est extrêmement consommatrice en sols cultivés. Le mitage y est renforcé par la construction de réseaux de communication nécessaires aux trajets domicile-travail.

Selon la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de l'Aquitaine (Agreste Aquitaine, 2012), « au cours des dix dernières années, 96 000 hectares ont quitté le giron de l'agriculture. Cela équivaut à la perte de près d'un hectare par heure, ou également à la disparition de la surface d'une exploitation moyenne (30 hectares) par jour ... ». Parmi les facteurs impliqués dans l'artificialisation des territoires agricoles, la démographie joue un rôle prépondérant. Avec une progression annuelle moyenne de +0,9% le territoire de l'ex Aquitaine se positionnait alors en troisième place derrière les territoires des anciennes régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées. Cette augmentation de population, active et en recherche de logement, génère également le développement de certaines activités, touristiques le long du littoral, économiques à la périphérie des grandes agglomérations.

## III.5.2. Les réponses du PLUi

### III.5.2.1. Au regard de la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers

**Pour faire face à cet enjeu majeur, le PLUi a pris des dispositions :**

- Maîtriser la constructibilité par un zonage limitant l'urbanisation nouvelle à des secteurs en continuité ou en densification du bâti existant. En limitant le mitage et l'urbanisation linéaire et en incitant au renforcement de la densité du bâti dans les zones constructibles, le PLUi limite la pression du développement urbain sur les espaces agricoles et forestiers ;
- Inscrire en zone à vocation agricole des espaces valorisés par l'agriculture ;
- Prendre en compte les milieux naturels les plus sensibles par un zonage spécifique (inscription en zone naturelle protégée NP) ;
- Inscrire préférentiellement des boisements en zone N, et en EBC lorsqu'ils présentent une valeur écologique particulière ;
- Protéger les boisements de feuillus identifiés en tant que réservoirs biologiques à l'échelle locale : classement en zone N au sein de laquelle toute construction nouvelle à vocation d'habitat est interdite ;
- Intégrer une zone tampon entre les zones à urbaniser et les zones naturelles et agricoles, afin de limiter les conflits d'usage et permettre une exploitation des terres agricoles.

**Afin de répondre au grignotage des espaces naturels, agricoles et forestiers, et conformément aux orientations du SCOT, les élus du territoire ont retenu dans le PADD, en matière de développement urbain :**

- Un objectif global de diminution, au regard de la consommation passée, de 45% de la consommation de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- Un objectif de localisation de la **construction nouvelle à 40% en « réinvestissement », c'est-à-dire au sein des enveloppes urbaines déjà existantes.**
- Une « intensification » urbaine, c'est-à-dire une moindre consommation de surface par parcelle bâtie (densité moyenne des constructions, estimée selon les typologies des communes - pôle, commune rurale - ...), entre 7 à 17 logements /ha).
- Dans l'hypothèse d'un développement urbain en dehors des bourgs, une attention particulière portée à la délimitation des zones au regard de critères urbains et environnementaux.
- Une limitation de **l'urbanisation linéaire** afin de répondre à des objectifs de sécurité, de lutte contre la banalisation du paysage et la consommation des espaces.

**→ La définition des zones urbaines et à urbaniser du projet de PLUi s'inscrit dans les objectifs du PADD :**

**- Au titre de l'habitat**

La surface potentiellement consommée par de nouvelles constructions **dans le projet de PLUi serait de 106 ha.**

Au regard de la **consommation foncière sur les 10 dernières années** au titre de l'habitat **de 176 ha, la réduction serait de 40 %.**

- **Au titre des activités et équipements**

La surface potentiellement consommée au titre des activités et équipements **dans le projet de PLUi serait de 35,1 ha.**

Au regard de la consommation foncière sur la période 2010-2020 au titre des activités et équipements **de 74 ha, la réduction serait de 53 %.**

**Au global, la réduction foncière globale dans le cadre du PLUi s'établit ainsi à 44 % en cohérence avec les orientations du PADD, et en compatibilité avec le SCOT, visant un objectif de 45%.**

### III.5.2.2. Au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

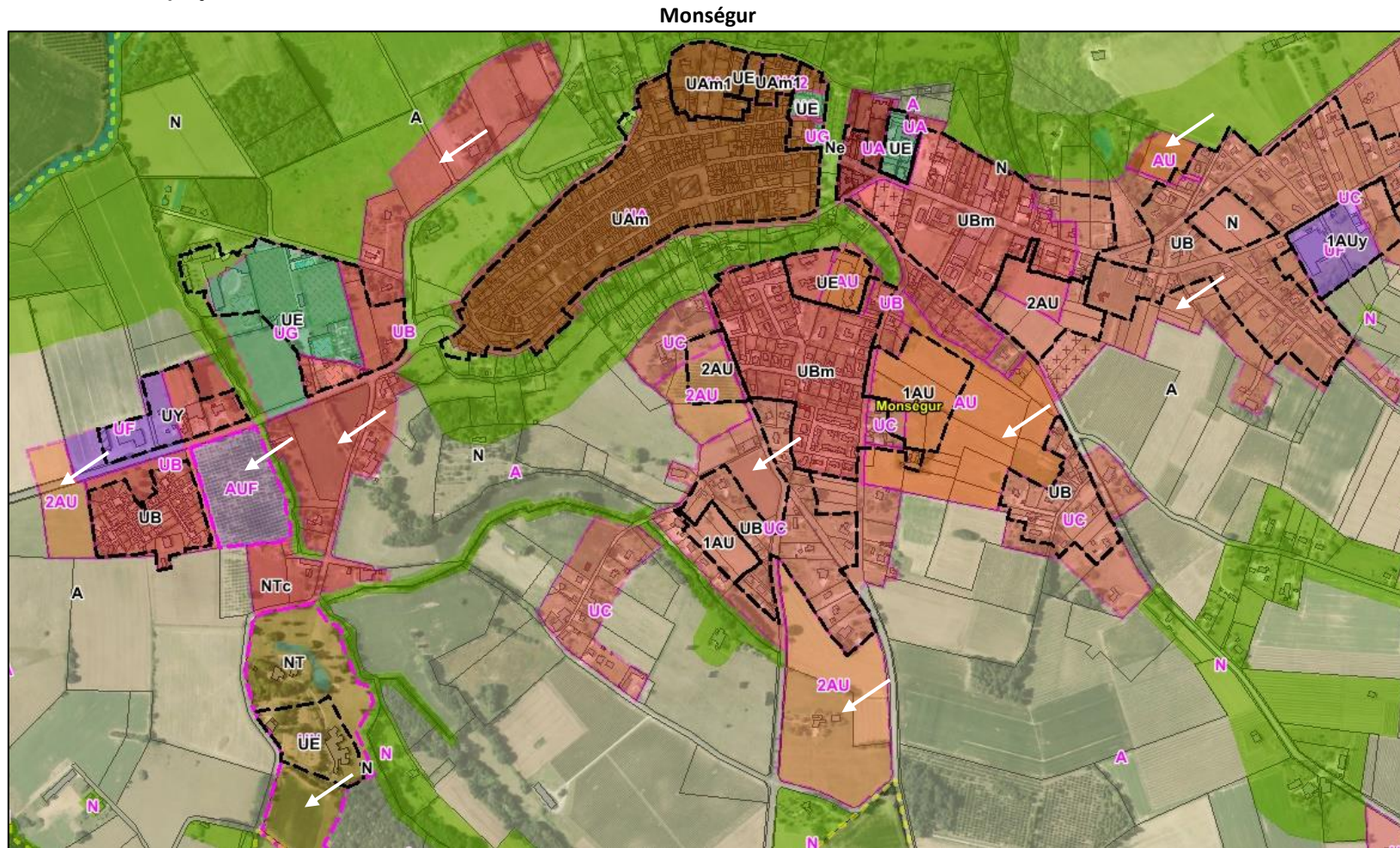
Les zones du projet de PLUi faisant l'objet d'une protection au titre d'un potentiel agricole représentent une superficie de 20 064 ha (62 % de la superficie du territoire). A noter à titre de comparaison que la SAU a été approchée en 2010 à 15 729 ha (SAU des exploitations de la Cdc). Ainsi, au-delà des surfaces agricoles actuelles, c'est bien le potentiel agricole qui a été pris en compte.

La totalité des zones naturelles N forme un ensemble de près de 11 287 hectares, environ 35 % de la superficie du territoire.

De plus, les zones naturelles de stricte protection (NP) couvrent 2 921 hectares soit près de 9% du territoire. Elles correspondent conformément aux orientations du PADD aux réservoirs et corridors de biodiversité associés aux zones humides, ainsi qu'aux espaces d'intérêt écologique reconnus à l'échelon national et européen que sont l'ensemble des sites Natura 2000 et les ZNIEFF de type 1.

En comparaison, les surfaces urbaines U représentent 3,4% des superficies totales et les surfaces en AU représentent 0.30 % (111 ha) de la surface de la communauté de communes.

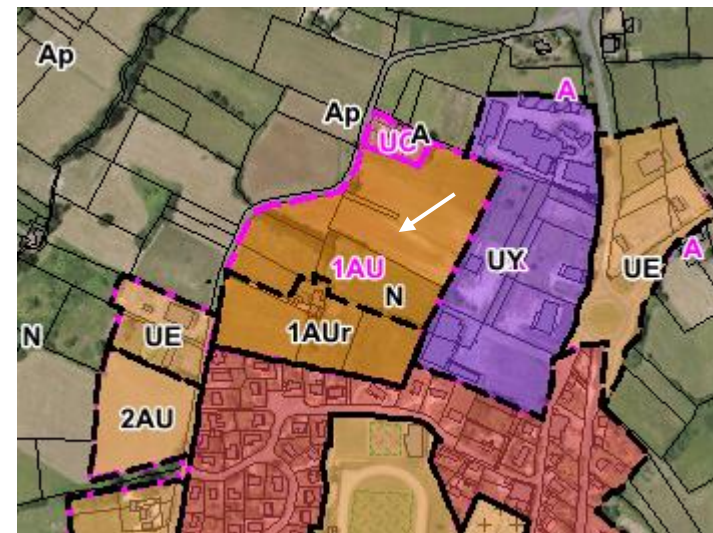
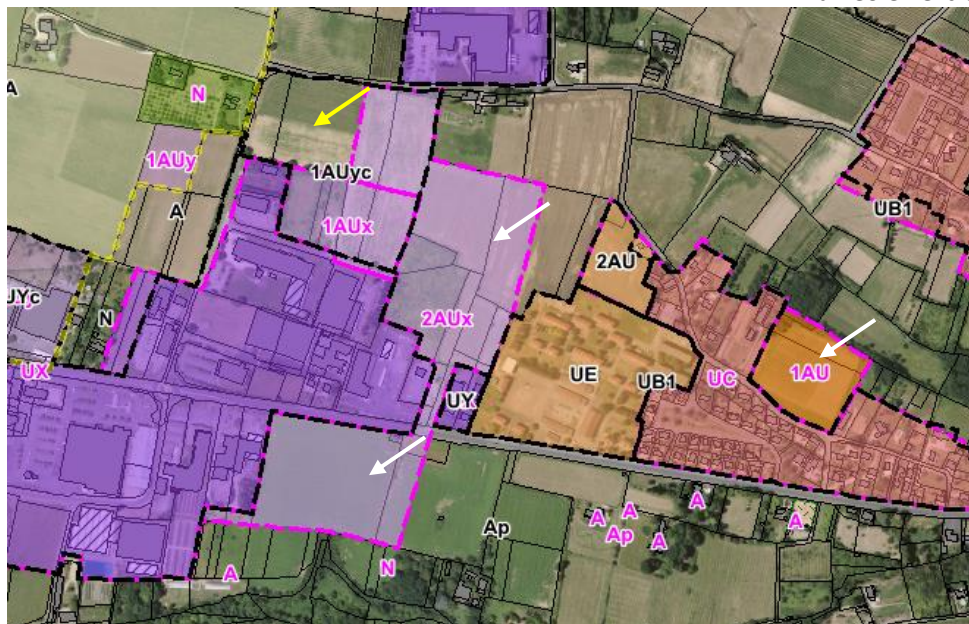
## Comparaison PLU actuels – projet de PLUi



**En à-plats et tirets roses (+texte), le zonage du PLU actuel – en tirets noirs (+texte), le projet de PLUi arrêté**

→ On observe une réduction très importante des zones urbaines et à urbaniser (flèches blanches). Par exemple le retrait de tout le linéaire à l'Ouest du bourg actuellement classé en zone urbaine (UB) ou la forte réduction des zones AU (et suppression des zones 2AU et AUF à l'Ouest et au Sud). A noter qu'au PLUi approuvé la petite zone 2AU au Sud de la bastide a également été supprimée.

## La Réole - extraits



**En à-plats et tirets roses (+texte), le zonage du PLU actuel – en tirets noirs (+texte), le projet de PLUi**

→ Le PLU actuel de la Réole est très récent. Diminution néanmoins importante de surfaces de zones à urbaniser (flèches blanches) en comparaison avec une extension (flèche jaune). L'objectif étant de préserver ces vastes espaces agricoles (ainsi que des cônes de vue). A noter qu'au PLUi approuvé les zones 2AU ont également été supprimées.

### **Evolution du projet de zonage du PLUi :**

Plusieurs zones, U ou AU, ont été rétrogradées au cours de l'élaboration du PLUi afin de préserver des zones naturelles ou agricoles.

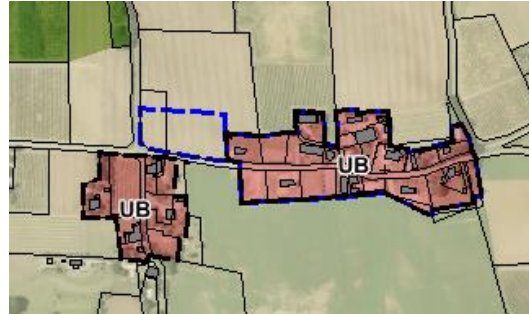
**En tirets bleus, étape du projet de PLUi ; en à-plats et tirets noirs (+texte), le projet de PLUi phase arrêt**

Saint-Sève



Secteur bâti de faible densité avec une extension sur un espace agricole à l'Ouest. Maintien en zone N et A.

Saint-Michel-de-Lapujade



Bourg en ligne de crête ne pouvant s'agrandir que le long de la voie. Il a néanmoins été choisi de ne pas renforcer le linéaire en préservant l'espace agricole

Caudrot



Linéaire déjà bâti le long d'un cours d'eau. Mais afin de ne pas renforcer l'imperméabilisation du secteur en bordure de ruisseau, il a été classé en zone N.

Saint-Pierre-d'Aurillac



Secteur en continuité du bourg mais occupé par un parc et une trame paysagère de qualité. Classement en N.

### III.6. Sur les milieux naturels d'intérêt patrimonial et la biodiversité

- L'axe 1 du PADD « Préserver les espaces naturels sensibles et les ressources » s'est fixé comme orientation majeure la réservation des continuités écologiques et des réservoirs majeurs de biodiversité (Cf. chapitre « les choix retenus pour l'élaboration du PADD »).
- Dans le cadre du PLUI ont ainsi été prises en compte les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur le territoire.

#### III.6.1. Les incidences du PLUI

La sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est confrontée à la progression de l'urbanisation et ce qu'elle entraîne (augmentation de la circulation automobile, augmentation des flux de polluants rejetés dans les milieux récepteurs ...). L'urbanisation et ses conséquences sont les principaux facteurs responsables de la détérioration des habitats et de l'appauvrissement de la diversité des espèces.

##### III.6.1.1. Sur l'ensemble des sites Natura 2000 ZSC FR7200700 « LA GARONNE », FR7200694 « Réseau hydrographique de la Bassanne », FR7200802 « Réseau hydrographique du Beuve », FR7200692 « Réseau hydrographique du Dropt » et « Réseau hydrographique du Lisos »

199

#### Description synthétique des sites

Nom du site	N°	Date ZSC	DOCOB approuvé	Surface	Espèces principales
Réseau hydrographique du Drop	FR7200692	27/10/2015	Oui	2450 ha	Vison d'Europe, Toxostome
Réseau hydrographique de la Bassanne	FR7200694	23/09/2016	Oui	338 hectares	Vison d'Europe, Lamproie de planer
Réseau hydrographique du Lisos	FR7200695	24/07/2018	Oui	400 hectares	Vison d'Europe
La Garonne	FR7200700	05/04/2016	Oui	6700 hectares	Neuf espèces de poissons amphihalins principalement, Vison d'Europe et Loutre d'Europe
Réseau hydrographique du Beuve	FR7200802	06/10/2016	Oui	715 hectares	Vison d'Europe, Loutre d'Europe et Toxostome

L'objectif final de la démarche Natura 2000 est la préservation de la biodiversité, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et régionales qui s'y attachent. Partant de ce principe, la détermination des objectifs généraux permet de définir les problématiques communes qui prédominent sur le site, afin de ne pas se focaliser sur des actions accessoires.

Les objectifs de conservation des DOCOB sont assez proches du fait du contexte (réseau hydrographique) et des enjeux sur les espèces désignées pour la conservation de ces sites.

Les objectifs de conservation synthétisés et listés ci-après déclinent pour chacun des habitats naturels, espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire, les 4 objectifs généraux suivants :

- ODD1 « Conserver et restaurer les habitats naturels, les habitats d'espèces et les espèces d'intérêt communautaire »
- ODD2 « Restaurer, améliorer et maintenir le fonctionnement hydrodynamique et les aspects qualitatifs et quantitatifs des réseaux hydrographiques favorables aux habitats naturels, aux habitats d'espèces et espèces d'intérêt communautaire »
- ODD3 « Maintenir et favoriser les corridors biologiques sur l'ensemble des sites »
- ODD4 « Lutter et contrôler la prolifération des espèces exotiques envahissantes au regard de la préservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire »

### **III.6.1.1.1. Les incidences du PLUi sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000**

---

#### **III.6.1.1.1.1. Analyse à l'échelle du territoire du PLUi**

Le PADD du PLUi fixe comme objectif, pour les zones Natura 2000 :

« Dans le cadre du PLUi seront prises en compte les mesures nécessaires à la conservation des habitats, habitats d'espèces et espèces d'intérêt patrimonial présents sur leur territoire :

Dans les vallées de la Garonne, du Dropt, de la Bassanne, du Beuve et du Lisos :

- Préserver durablement les réservoirs de biodiversité majeurs et notamment les abords des cours d'eau et leurs ripisylves ;
- Veiller à une gestion qualitative des interfaces entre réservoir et urbanisation future ».

La mise en œuvre du PLUi ne créera pas d'obstacle, ni à la montaison, ni à la dévalaison des grands migrateurs amphihalins. Son application ne générera donc aucune incidence sur la migration et la reproduction des espèces aquatiques et semi-aquatiques. Selon les différents rapports du SATESE (Syndicat d'Assistance Technique pour l'Épuration et le Suivi des Eaux), les rendements épuratoires des stations d'épuration des différentes communes de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde sont bons et conformes aux exigences réglementaires. Le projet de PLUi n'aura donc aucune incidence sur le lit mineur de la Garonne et de ses affluents et sur les espèces aquatiques qui leur sont inféodées.

Le projet de PLUi ne permet aucune intervention dans le lit mineur du fleuve de la Garonne et de ses affluents principaux (Dropt, Beuve, Bassanne et Lisos) ou sur leurs berges. Les conditions granulométriques et courantologiques des zones de frai ou de grossissement d'alevins ne seront pas impactées. Le lit mineur et les berges font d'ailleurs l'objet d'un classement en zone naturelle protégée (NP). Qui plus est, les habitats d'intérêt communautaire boisés identifiés dans les atlas cartographiques de chaque DOCOB au niveau du territoire intercommunal (dont les forêts mixtes à Quercus robur, les forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior, les hêtraies calcicoles et forêts de pente) sont protégés par la mise en place du classement en NP.

L'ensemble de la plaine alluviale de la Garonne est classé en zone rouge au PPRI. En conséquence, aucune construction ni exhaussement de sol n'y seront autorisés. Les berges ne seront pas touchées par la mise en œuvre du PLUi, de même que celles d'une grande partie des cours d'eau affluents de la Garonne et du Dropt, qui font l'objet d'un classement en zone NP. En conséquence les habitats principaux d'espèces et espèces inféodées aux formations rivulaires comme le Vison d'Europe, la Loutre et la Cistude d'Europe, ne seront pas impactées par la mise en œuvre du PLUi.

#### **III.6.1.1.1.2. Analyse détaillée liée aux emplacements réservés**

Cette analyse détaillée porte les emplacements réservés situés dans les sites Natura ou à proximité immédiate, susceptibles d'avoir une incidence éventuelle sur les habitats et les espèces (et leurs habitats) ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 ou les objectifs de conservation définis dans les documents d'objectifs.

Sur la commune de Monségur, un emplacement réservé correspondant à l'élargissement de la RD 668 pour des raisons de sécurité, situé à l'entrée du village, recoupe le site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt ». D'après le document d'objectifs du site Natura 2000, aucun habitat ou aucune espèce d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ce dernier n'est présent sur ce cours d'eau temporaire. Au vu de ces éléments, les incidences de ce projet sur ce site Natura ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces animales (et leurs habitats) ayant justifié la désignation de ce dernier, ni les objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs.

201

Sur la commune de Gironde sur Dropt :

- Un premier emplacement réservé, correspondant à la création de cheminements touristiques suivant les berges de la Garonne et du Dropt, longe les sites Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt » et « La Garonne ». Le tracé des voiries est situé en arrière des ripisylves et n'impacte donc pas ces dernières, ni les berges et les lits mineurs des cours d'eau ;
- Deux autres emplacements réservés, correspondant à la création de cheminements doux menant aux berges du Dropt, concernent le site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt ».

Les incidences éventuelles de ces deux projets, liées à la fréquentation, portent sur les espèces inféodées aux cours d'eau et leurs habitats (mammifères semi-aquatiques, poissons, libellules) ainsi que sur les habitats rivulaires ou aquatiques (forêts alluviales, herbiers aquatiques...).

Sur la commune de Camiran, un emplacement réservé, correspondant à la création d'un accès menant aux berges du Dropt, concerne le site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt ». Les incidences éventuelles de ce projet, liées à la fréquentation, portent sur les espèces inféodées au cours d'eau et leurs habitats (mammifères semi-aquatiques, poissons, libellules) ainsi que sur les habitats rivulaires ou aquatiques (forêts alluviales, herbiers aquatiques...).

Sur la commune de Barie, deux emplacements réservés, correspondant à la création d'espaces publics en bordure de Garonne, concernent le site Natura 2000 « la Garonne ». Les emprises de ces derniers sont situées *a priori* en arrière des ripisylves et n'impactent donc pas ces dernières, ni les berges et les lits mineurs des cours d'eau. Les incidences éventuelles de ces projets, liées à la fréquentation, portent sur les espèces inféodées au

cours d'eau et leurs habitats (mammifères semi-aquatiques, poissons, libellules) ainsi que sur les habitats rivulaires ou aquatiques (forêts alluviales, herbiers aquatiques...).

Sur la commune d'Aillas, un emplacement réservé, situé dans le prolongement du terrain de foot et destiné à recevoir des équipements publics, est localisé en bordure de la Bassanne, au sein du site Natura 2000 "Réseau hydrographique de la Bassanne". Les incidences de ce projet portent sur la destruction d'habitat, d'espèces et de leurs habitats, le dérangement des espèces... sur un très faible linéaire du site Natura 2000.

Sur la commune de Pondaurat :

- un premier emplacement réservé, correspondant à un parking, est situé à proximité immédiate du village et du site Natura 2000 "Réseau hydrographique de la Bassanne". Il est séparé de ce dernier par une route communale ;
- Le deuxième emplacement réservé correspond à un cheminement doux de 3 m de large en bordure de la Bassanne, reliant le village au stade de foot.

Les incidences éventuelles de ces projets, liées à la fréquentation, portent sur les espèces inféodées au cours d'eau et leurs habitats (mammifères semi-aquatiques, poissons, libellules) ainsi que sur les habitats rivulaires ou aquatiques (forêts alluviales, herbiers aquatiques...).

Sur la commune de Bassanne, un emplacement réservé, correspondant à la création d'un parking jouxtant le moulin de Piis, est inclus pour partie dans le site Natura 2000 "Réseau hydrographique de la Bassanne". Les incidences éventuelles de ce projet, liées à un renforcement de la fréquentation, portent sur les espèces inféodées au cours d'eau et leurs habitats (mammifères semi-aquatiques, poissons, libellules).

202

Tous ces projets seront soumis à une étude d'incidences Natura 2000 qui évaluera précisément leurs impacts et proposera, si nécessaire, des mesures pour ne pas remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces (et leurs habitats) ayant justifié la désignation des sites Natura 2000, ni les objectifs de conservation définis dans les documents d'objectifs.

### **III.6.1.1.1.3. Analyse détaillée liée aux zonages N sur lesquels des réglementations spécifiques s'appliquent**

Cette analyse détaillée porte les zonages N sur lesquels des réglementations spécifiques s'appliquent, situés dans les sites Natura ou à proximité immédiate et susceptibles d'avoir une incidence éventuelle sur les habitats et les espèces (et leurs habitats) ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 ou les objectifs de conservation définis dans les documents d'objectifs.

Sur la commune de Monségur :

- la zone naturelle à vocation de tourisme et de loisirs (zone NTc) au lieu-dit "Cassenet" est située à proximité immédiate d'un affluent intermittent du Dropt inclus dans le site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt ». Ce terrain est destiné à être aménagé en camping (avec stationnement de camping-cars). Le règlement du PLUi impose soit le raccordement au réseau collectif d'assainissement, soit la mise en place d'un système d'assainissement autonome. Il impose également que l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 5 % de la superficie de la zone, ce qui permet de laisser les eaux de surface s'infiltrer dans le sol comme cela est le cas actuellement.

Par ailleurs, d'après le document d'objectifs du site Natura 2000, aucun habitat ou aucune espèce d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ce dernier n'est présent sur ce cours d'eau temporaire. Au vu de ces éléments, les incidences de ce projet sur ce site Natura ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces animales (et leurs habitats) ayant justifié la désignation de ce dernier, ni les objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs ;

- la zone naturelle de tourisme (zone NT), adjacente à la zone NTc évoquée ci-dessus et correspondant à la conversion d'une maison de santé en bâtiments à vocation touristique, n'est pas susceptible de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces animales (et leurs habitats) ayant justifié la désignation du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt », ni les objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs pour les mêmes raisons que précédemment.

Sur la commune de Roquebrune, une zone naturelle d'équipement (zone Ne) au lieu-dit "la Violette" est située à proximité immédiate d'un affluent intermittent du Dropt inclus dans le site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt ». Les incidences de ce projet portent sur la destruction d'habitat, d'espèces et de leurs habitats, le dérangement d'espèces... sur un très faible linéaire du site Natura 2000.

Sur la commune de Loubens, une zone naturelle à vocation de loisirs et de tourisme (zone NTh) au lieu-dit "Bourron" est située à proximité immédiate du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt ». Elle est séparée de ce dernier par des boisements qui l'isolent du site Natura 2000. Au vu de cette configuration, les incidences de l'édification de nouvelles constructions (en plus de celles existantes) ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces animales (et leurs habitats) ayant justifié la désignation de ce dernier, ni les objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs

Sur la commune de Camiran, une zone naturelle de tourisme (zone NT) au lieu-dit "Bourry" est située à proximité immédiate des berges du Dropt et incluse pour partie dans le site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt ». Les incidences éventuelles de ce projet, liées à la fréquentation, portent sur les espèces inféodées aux cours d'eau et leurs habitats (mammifères semi-aquatiques, poissons, libellules) ainsi que sur les habitats rivulaires ou aquatiques (forêts alluviales, herbiers aquatiques...).

Sur la commune de Morizès :

- une première zone naturelle à vocation de loisirs et de tourisme (zone NTh) au lieu-dit "la Vignague" est située à proximité immédiate du ruisseau de la Vignague inclus dans le site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt ». Elle est séparée de ce dernier par des bâtiments existants et des boisements qui l'isolent du site Natura 2000 ;
- une deuxième zone naturelle à vocation de loisirs et de tourisme (zone NTh) au lieu-dit "la Vignague" est située à proximité immédiate du ruisseau de la Vignague inclus dans le site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Dropt ». Elle est séparée de ce dernier par la RD 131E3.

Au vu de ces configurations, les incidences de l'édification de nouvelles constructions ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces animales (et leurs habitats) ayant justifié la désignation de ce dernier, ni les objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs

Sur la commune de Pondaurat, une zone naturelle (zone NI) concerne les berges de la Bassane avec l'aménagement d'un cheminement doux de 3 m de large reliant le village au stade de foot. Les incidences éventuelles de ce projet, liées à la fréquentation, portent sur les espèces inféodées

au cours d'eau et leurs habitats (mammifères semi-aquatiques, poissons, libellules) ainsi que sur les habitats rivulaires ou aquatiques (forêts alluviales, herbiers aquatiques...).

Sur la commune d'Aillas, une zone naturelle (zone NI), englobant le terrain de foot et destinée à recevoir des équipements publics légers pour l'accueil du public, est localisée en bordure de la Bassanne, au sein du site Natura 2000 "Réseau hydrographique de la Bassanne". Les incidences de ce projet portent sur la destruction éventuelle d'habitat, d'espèces et de leurs habitats, le dérangement d'espèces... sur un très faible linéaire du site Natura 2000.

Tous ces projets seront soumis à une étude d'incidences Natura 2000 qui évaluera précisément leurs impacts et proposera, si nécessaire, des mesures pour ne pas remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces (et leurs habitats) ayant justifié la désignation des sites Natura 2000, ni les objectifs de conservation définis dans les documents d'objectifs.

#### **III.6.1.1.4. Analyse détaillée liée aux zonages AU**

Cette analyse détaillée porte les zonages AU situés à proximité immédiate des sites Natura 2000 et susceptibles d'avoir une incidence éventuelle sur les habitats et les espèces (et leurs habitats) ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 ou les objectifs de conservation définis dans les documents d'objectifs.

Sur la commune de Monségur, la zone à urbaniser 1AU de la Grange Sud est séparée du site Natura 2000 "Réseau hydrographique du Dropt" par des parcelles déjà urbanisées. Il en va de même pour la zone 1AU de la Route des Sources (enclavée dans l'urbanisation existante) et la zone 1AUy de la Croix Haute. La première réserve foncière (zone 2AU), attenante au cimetière, est également séparé du site Natura 2000 par des parcelles déjà urbanisées. La deuxième réserve foncière, au lieu-dit "La Porte des Fontaines", est située à environ 130 m d'un affluent temporaire du Dropt inclus dans le site Natura 2000, sur une parcelle surplombant ce dernier (rebord de plateau). L'urbanisation de cette zone est soumise à une révision du PLUi qui imposera, comme pour les zones AU, des mesures afin de préserver le site Natura 2000 de toute incidence liée à la gestion des eaux usées et de surface. Au vu de ces éléments, les incidences du PLUi sur ce site Natura ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces animales (et leurs habitats) ayant justifié la désignation de ce dernier, ni les objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs.

Sur la commune de Saint-Vivien de Monségur, l'unique zone à urbaniser (zone 1AU), en continuité du bourg, est située à environ 120 m d'un affluent temporaire du Dropt inclus dans le site Natura 2000, sur une parcelle prairiale surplombant ce dernier (rebord de plateau). Le règlement du PLUi impose soit le raccordement au réseau collectif d'assainissement, soit la mise en place d'un système d'assainissement autonome. Il impose également un traitement des eaux pluviales en cas de rejet dans le milieu naturel. Par ailleurs, d'après le document d'objectifs du site Natura 2000, aucun habitat ou aucune espèce d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ce dernier n'est présent sur ce cours d'eau temporaire. Au vu de ces éléments, les incidences du PLUi sur ce site Natura ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats

et des espèces animales (et leurs habitats) ayant justifié la désignation de ce dernier, ni les objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs.

Sur la commune de Bagas, la première zone à urbaniser 1 AU du Limouzin est enclavée dans l'urbanisation. La deuxième zone à urbaniser 1AU des Bignons Nord, attenante au bourg, est située à environ 100 m du site Natura 2000 du Dropt. Le règlement du PLUi impose soit le raccordement au réseau collectif d'assainissement, soit la mise en place d'un système d'assainissement autonome. Il impose également un traitement des eaux pluviales en cas de rejet dans le milieu naturel. Par ailleurs, d'après le document d'objectifs du site Natura 2000, deux espèces de libellules fréquentent ce secteur du Dropt (Cordulie à corps fin et Agrion de Mercure) de même que la Loutre d'Europe (voire le Vison d'Europe) et diverses espèces de poissons d'intérêt communautaire. La ripisylve du cours d'eau est également utilisée comme axe de déplacement et/ou territoire de chasse par les chauves-souris. Compte tenu d'une distance minimale de 230 m entre le Dropt et la zone 1AU et de la présence sur cette dernière d'habitat non favorable aux espèces citées précédemment, les incidences du PLUi sur ce site Natura ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces animales (et leurs habitats) ayant justifié la désignation de ce dernier, ni les objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs.

Sur la commune de Savignac, une réserve foncière (zone 2AU), située au lieu-dit « Bourguignon » et enclavée dans l'urbanisation existante, est localisée à proximité immédiate du site Natura 2000 de la Bassanne. Le règlement du PLUi impose soit le raccordement au réseau collectif d'assainissement, soit la mise en place d'un système d'assainissement autonome. Il impose également un traitement des eaux pluviales en cas de rejet dans le milieu naturel. Les incidences du PLUi sur ce site Natura ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces végétales et animales (et leurs habitats) ayant justifié la désignation de ce dernier, ni les objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs.

Sur la commune de Saint-Pierre d'Aurillac, trois bâtiments agricoles, situés à proximité de la Garonne classée en site Natura 2000, au lieu-dit "les Arrocs" au sein d'un petit hameau, sont susceptibles de changer de destination. Les incidences du PLUi sur ce site Natura ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces végétales et animales (et leurs habitats) ayant justifié la désignation de ce dernier, ni les objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs (incidences inexistantes). En effet, l'intérêt de ce secteur de la Garonne est lié essentiellement au lit mineur de la Garonne qui constitue un axe de déplacement pour les poissons migrateurs et abrite des frayères pour ces espèces. On rappellera également que le changement de destination de ces bâtiments est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) compte tenu de leur localisation en zone naturelle au PLUi.

Concernant le site Natura 2000 du Beuve, sur le territoire de la Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde, deux stations d'épuration rejettent leurs effluents après traitement dans ce cours d'eau :

- La station d'épuration d'Auros avec une autorisation de rejet reconnue sans impact sur le Beuve par l'arrêté préfectoral du 25/08/2020 de la DDTM de Gironde. Cette station d'épuration peut encore absorber le traitement des eaux usées d'environ 350 personnes, ce qui est compatible avec les hypothèses d'évolution des populations des communes d'Auros et Berthez ;

- la station d'épuration de Brannens qui est actuellement en limite de capacité. Toutefois, un projet d'extension de ses capacités est à l'étude à moyen terme (2024-2025), ce qui est compatible avec les hypothèses d'évolution de la population communale.

Au vu de ces éléments, les incidences du PLUi sur ce site Natura ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces animales (et leurs habitats) ayant justifié la désignation de ce dernier, ni les objectifs de conservation définis dans le document d'objectifs (incidences inexistantes).

### III.6.1.1.2. Conclusion

---

Les périmètres des sites Natura 2000 ont fait l'objet d'une identification en zone naturelle de protection (NP) au sein de laquelle aucune construction nouvelle n'est autorisée (hors ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone), ni aucun affouillement ou exhaussement de sol.

La délimitation de ces sites Natura 2000 étant relativement grossière, délimitée initialement à une échelle probablement supérieure ou égale au 1/25 000, et la zone NP s'appuyant sur les limites parcellaires existantes, autant que faire se peut, la zone NP a été délimitée au-delà des limites pures du site Natura 2000. Néanmoins, au vu de l'occupation du sol, des adaptations mineures ont pu localement être réalisées (reconnaissance de certaines parcelles agricoles partiellement recouvertes par le site Natura 2000 par exemple).

**Le projet de PLUi de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde aura des incidences directes ou indirectes très limitées sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire des différents sites Natura 2000 en raison de la protection de la grande majorité du site (zone NP, EBC) d'autant plus que tous ces projets seront soumis à une étude d'incidences Natura 2000 qui évaluera précisément leurs impacts et proposera, si nécessaire, des mesures pour ne pas remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces (et leurs habitats) ayant justifié la désignation des sites Natura 2000, ni les objectifs de conservation définis dans les documents d'objectifs.**

### III.6.1.2. Sur la biodiversité ordinaire (réservoirs et corridors biologiques)

Les zones urbaines artificialisées et les voies de déplacement qui les relient entre elles sont, pour beaucoup d'espèces animales peu mobiles, de véritables barrières infranchissables.

Il se crée ainsi peu à peu des isolats de populations sans relation avec les populations voisines, augmentant les phénomènes de dégénérescence (absence ou mauvais brassage génétique, maladie) et les risques d'extinction locale. Il est donc nécessaire, pour limiter ces phénomènes, de prévoir des couloirs peu ou pas artificialisés permettant à la faune de se déplacer entre plusieurs territoires éloignés, dont les caractéristiques et la surface leur permettent de former un réservoir d'espèces.

L'article R.371-19-II du Code de l'environnement précise : «

I. – Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

II. – Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces ».

Un réservoir de biodiversité peut être isolé des autres continuités de la trame verte et bleue lorsque les exigences particulières de la conservation de la biodiversité ou la nécessité d'éviter la propagation de maladies végétales ou animales le justifient.

Les espaces définis au 1° du II de l'article L. 371-1 constituent des réservoirs de biodiversité.

III. – Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les espaces mentionnés aux 2° et 3° du II de l'article L. 371-1 constituent des corridors écologiques.

IV. – Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 constituent des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques ou les deux à la fois. »

L'état des lieux des continuités écologiques d'Aquitaine (SRADDET) identifie sur le territoire divers réservoirs et trames de biodiversité :

- La trame des « boisements de feuillus et mixtes » (BFM) montre une occupation de l'espace liée principalement aux différentes vallées boisées du territoire, reconnues pour leur grande biodiversité et leur intérêt dans le fonctionnement environnemental global (notamment les ripisylves). Il convient de mettre en évidence que les zones où les continuités écologiques BFM sont les plus répertoriées tendent à évoluer. La préservation des corridors liés à cette trame est un enjeu important car nombre d'entre eux sont fonctionnels (en tout ou partie) et permettent ainsi les échanges biologiques entre les réservoirs Nord et Sud du territoire.
- La trame des « milieux ouverts et semi-ouverts » (MOSO) est liée à la présence de friches, jachères, landes... Les réservoirs de biodiversité associés sont disséminés sur le territoire et reliés par de longs corridors écologiques à la fonctionnalité plus ou moins forte
- La trame des « milieux secs calcicoles » (MSC) met en lumière une spécificité territoriale : la présence de coteaux calcaires. La préservation de ces milieux et des corridors écologiques associés revêt un enjeu important, d'autant plus que peu de corridors identifiés sont encore fonctionnels (en partie). Cela suppose le maintien d'espaces agricoles et (semi)-naturels ouverts et donc des modes de gestion adaptés.
- De par la richesse écologique inféodée aux milieux humides (MH), le maintien des réservoirs humides et des corridors écologiques associés constitue également un enjeu fort au regard des nombreux services rendus par ces milieux naturels : régulation hydraulique (lutte contre les inondations, soutien à l'étiage des cours d'eau), filtre naturel des eaux, composante du patrimoine paysager... Soulignons que les continuités écologiques liées aux milieux humides sont toutes fonctionnelles (en tout ou partie).

A une échelle plus locale, la déclinaison de la trame verte et bleue a permis d'identifier un réseau hydrographique primaire et secondaire développé, associé à des milieux humides d'intérêt, le tout constituant des réservoirs et corridors biologiques importants à l'échelle locale. La conservation des connexions biologiques de part et d'autre du réseau hydrographique a par ailleurs été identifiée en tant qu'enjeu sur le territoire.

La Garonne, Le Dropt, La Bassanne, Le Beuve, le Lisos, leurs berges et les zones humides associées sont en grande majorité en zone rouge du PPRI et inclus dans les périmètres Natura 2000. Cette zone est inconstructible, les infrastructures de transport et notamment les infrastructures routières dans leurs possibles aménagements futurs devront permettre à la fois la transparence hydraulique et la transparence écologique. La mise en oeuvre du PLUi n'aura pas d'incidence sur le corridor biologique des milieux humides.

Les incidences potentielles de la mise en oeuvre d'un document d'urbanisme sur le réservoir biologique associé aux « boisements de feuillus et mixtes » tiendraient essentiellement au développement d'une urbanisation en ruban le long des voies de communication et/ou du développement inconsidéré de nombreux hameaux ou habitations isolées dans la trame forestière. Ce mitage du massif forestier engendrerait outre une consommation importante d'espace, un dérangement conséquent autour des zones bâties, mais aussi autour du réseau de voiries. L'effet massif serait ainsi amoindri, la communication biologique entre les différentes parties du massif dégradée. Il est donc nécessaire de réduire à son minimum le développement urbain à l'intérieur de l'enveloppe externe du réservoir biologique de même qu'à sa toute proximité.

Vis-à-vis des réservoirs de biodiversité associés aux milieux ouverts et semi-ouverts thermophiles, le document d'urbanisme doit, outre limiter l'urbanisation dans ces secteurs, privilégier la lutte contre la fermeture de ces milieux d'intérêt. Il s'agit ainsi de privilégier des activités agricoles favorables.

### III.6.2. Les réponses du PLUi

Consciente des enjeux en matière de préservation de la biodiversité, qu'elle soit ordinaire ou extraordinaire, la communauté de communes du Réolais en Sud Gironde a choisi de préserver ces espaces naturels d'intérêt, ceci constituant un axe fort du projet intercommunal défini (PADD) :

#### **Orientation I.2.1 « Préserver les continuités écologiques et durablement les réservoirs majeurs de biodiversité » :**

##### **Dans les vallées de la Garonne, du Dropt, de la Bassanne, du Beuve et du Lisos :**

Préserver durablement les réservoirs de biodiversité majeurs et notamment les abords des cours d'eau et leurs ripisylves ; Veiller à une gestion qualitative des interfaces entre réservoir et urbanisation future.

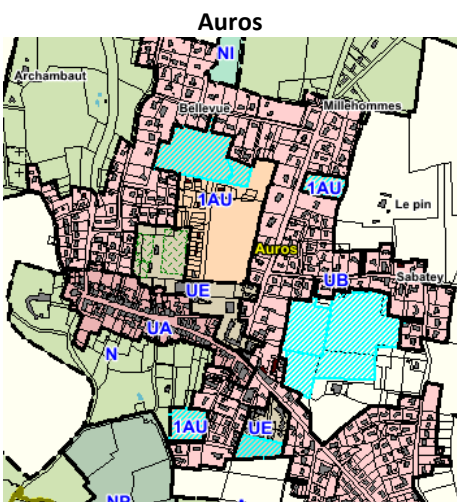
**Sur le reste du territoire :** Eviter la fragmentation des réservoirs biologiques complémentaires et des corridors écologiques (y compris aquatiques) afin d'assurer le bon fonctionnement écologique de la Trame Verte et Bleue ; Favoriser le maintien durable de la nature ordinaire dans les secteurs ruraux ; Gérer les interfaces entre les espaces urbains/naturels – semi-naturels.

**Orientation I.2.2 « Assurer la pérennité des zones humides et du réseau hydrographique secondaire » :** le principe qui guidera le choix de la délimitation des zones de développement urbain sera l'évitement des zones humides et le respect du réseau hydrographique et des vallons associés.

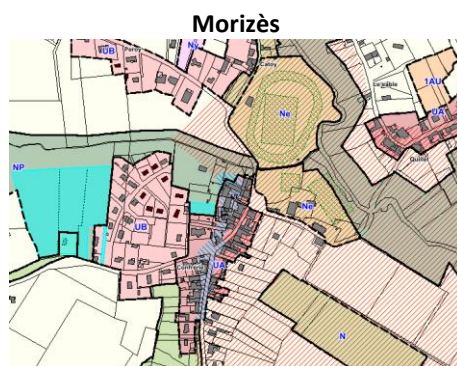
Une attention particulière sera portée sur les conditions d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales des zones urbaines existantes et d'urbanisation future.

**Ces volontés politiques se sont déclinées réglementairement de cette manière :**

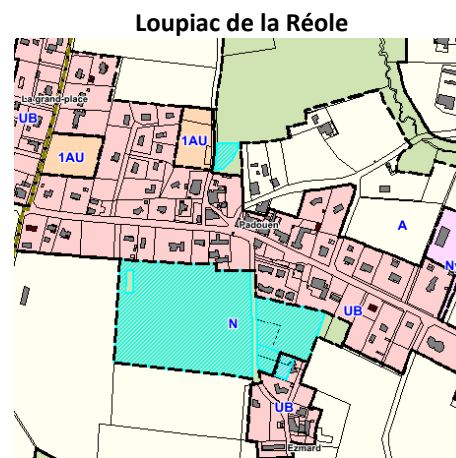
- Protection systématique des ZNIEFF de type I et sites Natura 2000 par la mise en place d'une zone naturelle de protection NP au sein desquelles tout nouveau bâti est interdit ;
- Classement en Espace boisé Classé sur de nombreuses communes des corridors de renforcement entre deux réservoirs de boisement, des ilots boisés à maintenir en contexte agricole et viticole, bosquets ou massifs de feuillus à proximité des hameaux, des espaces boisés classés déjà portés aux PLU des communes. Ainsi, 323 hectares sont classés en EBC à l'échelle du territoire.
- Recherche d'un évitement sur les secteurs prévus à l'urbanisation en 1AU et 1AUy au droit des zones humides avérées suite aux expertises spécifiques menées. A ce titre, 130,6 hectares de parcelles ont été expertisés durant l'année 2020. Sur ces parcelles, 70,63 hectares de zones humides ont été identifiées. Au regard des besoins en développement sur certaines communes (Auros, Hure, Savignac, Saint-Pierre d'Aurillac) mais également sur les zones économiques (1AUy), **les zones prévues à l'urbanisation impacteront 10,45 ha en 1AU et 15,6 en 1AUy soit une surface globale de 28,05 ha. Néanmoins, l'évitement des zones humides sur les surfaces expertisées qui étaient prévues à l'urbanisation s'avère être de 60% ;**



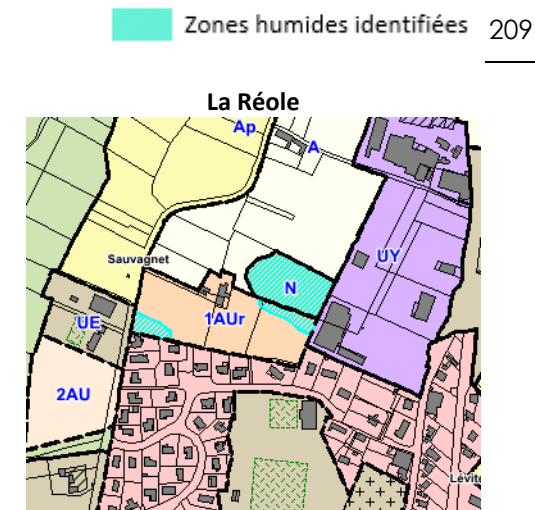
Nombreuses expertises zones humides réalisées sur Auros. Tous les secteurs s'avèrent en zone humide. Compte-tenu du caractère de pôle relais de la commune, le choix a été pris de proposer une urbanisation (1AU) en renforçant l'enveloppe urbaine. **Compensation nécessaire sur près de 4ha**



Possibilité d'extension de la zone UB vers l'ouest en dehors du PPRI. Expertise zone humide menée. Choix de maintenir le secteur en NP et recherche d'autres terrains en nord-est (zone 1AU) expertisé qui ne se trouve pas en zone humide



Expertises menées sur plusieurs parcelles en continuité du village Mais afin de ne pas renforcer l'imperméabilisation, les secteurs délimités en zone humide ont été tous classés en zone N.



Secteur 1Aur redessiné en fonction des expertises zones humides. Classement en N de la majorité de la zone humide

- Reconnaissance des boisements en zonage N au sein de laquelle toute nouvelle construction à vocation d'habitat n'est pas autorisée ;
- Identification des principaux cours d'eau avec une enveloppe de 25 m pour délimiter le zonage N au droit de la ripisylve de certains cours d'eau présentant des enjeux écologiques particuliers ;
- Eléments du patrimoine végétal linéaire identifiés (haies arborées, arbustives ou buissonnantes) et protégés afin de constituer une armature structurante pour contribuer à la trame verte des continuités écologiques.
- Maintien d'espaces de pleine terre sur les parcelles constructibles, notamment en zones UB et AU.

Par ailleurs, le règlement écrit de toutes les zones promeut l'utilisation d'essences locales au niveau des clôtures formées de haies ornementales : « les clôtures pourront être traitées en haie vive avec des essences locales ou réalisées en piquet bois. »

## III.7. Sur le cadre de vie et l'exposition des populations aux risques naturels et technologiques

### III.7.1. Le Bruit

#### III.7.1.1. Les incidences du PLUi

D'après les enquêtes réalisées régulièrement sur le sujet en France, le bruit est perçu comme l'une des premières nuisances par 40% des Français. L'origine des nuisances sonores est principalement liée aux transports mais également, à un niveau plus local, aux diverses activités humaines. Les niveaux du bruit urbain sont en général en deçà des seuils de danger pour l'ouïe. Ils ne rendent pas sourds... mais peuvent néanmoins provoquer des problèmes de santé lourds de conséquences. La gestion de l'environnement sonore urbain, sur un plan quantitatif mais aussi qualitatif, représente ainsi un double enjeu sanitaire et social pour les aménageurs. En France, 7 millions de personnes, soit 12 % de la population, sont exposées à des niveaux de bruit extérieur excédant le seuil de 65 dB(A) de jour et subissent ainsi une forte gêne. Environ les trois-quarts sont des riverains d'infrastructures de transports terrestres, routières notamment.

Deux facteurs ont fortement contribué à accroître, ces dernières décennies, la mobilité et les déplacements dans les villes et entre les hameaux périphériques et les bourgs centraux. L'étalement urbain associé au cloisonnement des fonctions de la ville (logements, commerces, lieux de travail, loisirs) contraignent en effet les citoyens à se déplacer de plus en plus. Ces facteurs ont même généré des besoins en déplacement autrefois inexistants (infrastructures routières « rapides », restauration « au volant », centres commerciaux ou complexes de loisirs en périphérie).

Les déplacements interurbains et notamment les déplacements domicile/travail ont eux aussi fortement augmenté ces dernières années au même titre que le transport des marchandises par voie routière.

Au niveau du territoire intercommunal, Les deux axes majeurs sont constitués par les axes Est-Ouest formés par l'autoroute A.62, qui borne le tiers Sud du territoire, et la RD. 1113 qui longe au Nord la vallée de la Garonne, et borne schématiquement le tiers Nord du territoire.

- L'autoroute A.62 assure la liaison avec l'agglomération bordelaise (vers l'Ouest), mais également avec les territoires situés, à l'est, en Lot-et-Garonne ou Midi-Pyrénées (Marmande, Agen, Toulouse). Elle enregistre sur le linéaire situé sur le territoire de la communauté, à l'Est de Langon un trafic moyen journalier annuel automobiles et poids lourds de 20 à 30 000 véhicules (sources CG 33 et SETRA/2011).
- L'échangeur avec l'autoroute A.65, vers Pau est situé sur le territoire de la Communauté (extrémité Nord-Ouest de la commune d'Auros), mais il ne s'agit pas d'un axe structurant à l'échelle de la Communauté.
- La RD.1113 (ancienne N.113) forme la voie majeure historique du Réolais. Elle concerne les communes de la vallée de la Garonne et joue un rôle important pour l'activité économique. Elle constitue une vitrine pour les entreprises et favorise le commerce de transit.

Mais elle est également source de nuisances, au regard du trafic qu'elle supporte (trafic enregistré en 2016 d'environ 7000 véhicules/jour, qui atteint près de 9500 véhicules/jour aux environs de La Réole).

Le trafic important qui intègre une part de poids lourds pénalise naturellement les bourgs traversés.

La RD.1113 est complétée au niveau de la Réole par la RD.9E1. Cette dernière forme une voie de « déviation » qui permet d'éviter la traversée du centre-ville de La Réole par la RD 1113 (depuis le giratoire à l'entrée de la zone d'activités de Frimont à la limite Ouest de la commune, elle traverse la commune dans sa partie Sud sur un axe parallèle à la RD 1113, entre la Garonne et la voie ferrée, pour se piquer de nouveau sur la RD 1113 à l'extrémité Est de la commune).

- La RD.10, de moindre importance, constitue le 3<sup>e</sup> axe Est-Ouest. Situé à l'extrémité Sud du territoire, il relie Langon à Grignols et traverse Auros. Le trafic enregistré en 2016 est de l'ordre de 5000 véhicules/jour.

Outre les principales voies structurantes, le territoire dispose d'un maillage important de voies départementales et voies intercommunales et communales qui irriguent de manière fine l'ensemble du territoire. La communauté entretient plus de 150 kms de voies communales d'intérêt communautaire.

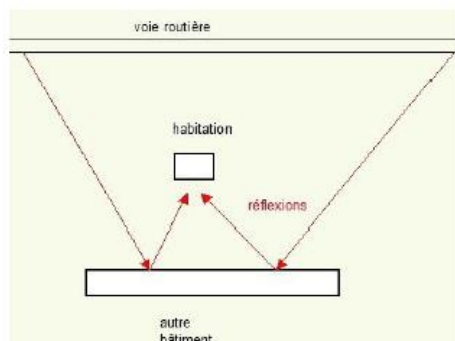


En dehors du volet routier, le territoire est concerné par la présence d'une voie ferrée qui traverse l'intercommunalité. La ligne Bordeaux-Toulouse dessert le territoire avec des arrêts dans les communes de La Réole, Saint-Pierre d'Aurillac, Caudrot, Gironde/Dropt et Lamothe-Landerron. En 2017, la ligne concerne de 70 trains (axe Langon-Agen) à 105 trains (axe Bordeaux-Langon) en jour de semaine.

La Réole est caractérisée par une fréquentation importante avec une moyenne de 22 allers-retours pour 550 montées et descentes par jour, pour environ 25 voyageurs par train.

### III.7.1.2. Les réponses du PLUi

Un sol naturel engendre une certaine absorption, diminuant les nuisances à distance moyenne et à proximité du sol tandis qu'un sol plan, dur, favorise la propagation dans une direction faisant un angle de 25 à 35 degrés environ par rapport à l'horizontale. On dit que "le bruit monte". Dans



certaines zones urbaines, des réfections de chaussée avec des enrobés spéciaux dits "silencieux", qui sont aussi drainants, peuvent diminuer de plusieurs décibels les nuisances, parce qu'ils diminuent le bruit de roulement au niveau du contact pneu-chaussée.

Les façades des bâtiments sont toujours réfléchissantes. En zone très construite, de multiples réflexions peuvent se produire et engendrer des bruits importants sur des façades non exposées en vue directe d'une voie de circulation. L'habitation de la figure ci-contre présente une façade côté opposé à la route qui, en fait, subit des nuisances presque aussi élevées que la façade côté route.

Le PLUi a retenu d'encadrer le développement urbain le long des principales voies de communication. Ainsi, l'urbanisation à fin d'habitat en bordure des deux axes principaux est limitée aux secteurs agglomérés ou déjà bâtis. En dehors des bourgs, il n'a pas été ouvert de zones constructibles en bordure de ces axes.

## III.7.2. Les risques naturels et technologiques

212

### III.7.2.1. Les incidences du PLUi

La Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde est soumise à deux risques naturels principaux : le risque inondation par débordement de cours d'eau dans les plaines alluviales de la Garonne et du Dropt et le risque d'érosion et de coulées de boues sur les coteaux. Par ailleurs, certains secteurs du territoire intercommunal sont soumis aux risques de retrait-gonflement des argiles ainsi qu'aux mouvements de terrain.

Les principales orientations pour limiter l'exposition de la population aux risques à proximité des sites sensibles sont les suivantes :

- Intégrer le risque inondation et gestion des digues
- Préserver du risque « feu de forêt »
- Prendre en compte le risque retrait et gonflement d'argile, ruissellement, érosion, mouvements de terrain et phénomènes souterrains
- Se prémunir des risques technologiques et industriels

Les principaux risques industriels auxquels sont confrontés les habitants de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde proviennent de la présence de plusieurs canalisations de transport de gaz naturel qui traversent 14 communes. Ces canalisations de gaz sont couvertes par des servitudes au niveau de l'occupation du sol au périmètre de danger variables selon la dimension des canalisations de 475 m à 25 m de part et d'autre de la canalisation et au périmètre de sécurité du public de 5 m.

La Communauté de communes du Réolais en Sud Gironde possède aussi plusieurs établissements industriels autorisés au titre des ICPE et particulièrement des bâtiments d'élevage. Les ICPE et les bâtiments d'élevage en particulier sont souvent une source de nuisances importantes (bruit, odeurs) pour les riverains.

### III.7.2.2. Les réponses du PLUi

Afin de limiter l'exposition des populations aux risques naturels, il a été retenu dans le cadre du PLUi de :

- Limiter les possibilités de nouvelles urbanisations dans les zones inondables (conformité avec les PPRI) : respect scrupuleux de l'inconstructibilité dans la zone rouge du PPRI,
- Eviter le développement urbain dans les zones à risque fort de mouvement de terrain (fortes pentes, zone de cavités souterraines) ; intégration de cette sensibilité pour les aménagements envisagés dans des zones à enjeux plus faibles,
- Instaurer une gestion alternative des eaux pluviales au tout réseau à l'échelle des secteurs de développement (gestion à la parcelle ou dans l'emprise de l'opération, coefficient de pleine terre, perméabilités des surfaces de stationnement ...) afin de limiter les risques de ruissellement et de coulées de boues,
- Prévenir le risque inondation en préservant les zones humides et en protégeant les haies,
- Contrôler le développement des hameaux situés dans l'espace forestier, respect des principes énoncés dans le cadre de la charte de constructibilité sur les milieux agricoles et forestiers établie pour le département.

Pour le risque industriel, le PLUi limite les possibilités d'urbanisation nouvelle et tout particulièrement les Etablissements Recevant du Public comme les crèches, les écoles, les gymnases, les centres de soins, ... dans les zones de danger significatif autour des canalisations de gaz naturel sous pression.

## III.8. Sur le paysage et le patrimoine

### III.8.1. Les incidences du PLUi

La qualité des paysages et le patrimoine présents sur le territoire de la communauté de communes du Réolais en Sud Gironde est indéniable avec un territoire qui offre des paysages aux ambiances variées (collines, boisements, vignoble, plaine inondable). Ils sont par ailleurs structurés par le phénomène d'alternance entre différents espaces agricoles, source de diversité et richesse paysagère et qui confère au territoire une identité rurale marquée. Se dégagent souvent des points de vue panoramiques plus ou moins lointains, que ce soit depuis les coteaux de la vallée de la Garonne ou les secteurs de collines.

La protection du paysage et du patrimoine passe bien entendu par la préservation des espaces naturels emblématiques et du bâti remarquable qui font l'identité du territoire. Elle est également mise en œuvre par le biais d'une identification nette des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes d'urbanisation diffuse.

Enfin, le territoire est fortement marqué par les paysages de l'eau, depuis les rives de la Garonne à la vallée du Dropt, en passant par tout le réseau d'affluents. Divers éléments du petit patrimoine sont associés à ce réseau, tels que des moulins ou des lavoirs témoignant de l'histoire de ce territoire. Les identifier et les protéger permet de préserver l'identité du territoire du Réolais en Sud Gironde.

### III.8.2. Les réponses du PLUi

La protection du paysage est l'une des priorités de la Communauté de communes. L'orientation II « Structurer le projet d'aménagement et de développement en confortant l'armature paysagère du territoire » du projet d'aménagement affirme deux axes de réflexion que sont :

- 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

Le projet de PLUi s'attache à encadrer la diffusion de l'habitat. Le zonage a été réalisé en veillant à avoir une nette identification des limites urbaines et un contrôle strict des phénomènes de mitage. Cela passe par la construction de formes urbaines moins consommatrices d'espace, ainsi que par une densification des bourgs.

Les éléments du patrimoine bâti et non bâti présentant un intérêt (fontaines, églises, calvaires, lavoirs, arbres remarquables, ...) ont été intégrés dans le zonage du PLUi (prescriptions ponctuelles). Des dispositions particulières quant à leur protection y sont associées. Ils ont été identifiés en tant qu'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Le souci de protection des paysages et de la qualité architecturale est également affirmé au travers de la définition des prescriptions réglementaires, dans le cadre de l'article 2.2 du règlement des zones, relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.

L'article 2.2 prend en compte les nouvelles exigences environnementales (permet la construction de bâtiments basse consommation, à énergie positive, constructions écologiques, bioclimatiques, intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) tout en maintenant de bonnes conditions d'insertion et une exigence de production architecturale. Cet article fixe également des prescriptions (relatives aux toitures, aux façades, aux ouvertures, à la volumétrie, ...) différenciées selon qu'il s'agit de restaurations, aménagements ou extensions de bâtiments d'architecture traditionnelle ancienne ou de constructions neuves.

Le règlement intègre des éléments de la charte de paysage existant sur le territoire (essences végétales à privilégier, typologie des murets ...).

## III.9. Analyse des incidences des zones ouvertes à l'urbanisation

### III.9.1. Synthèse des mesures d'évitement et de réduction mise en œuvre lors de l'élaboration du règlement graphique du PLUi

Les paragraphes ci-dessous mettent en évidence l'ensemble des mesures d'évitement ou de réduction mises en œuvre tout au long de la définition du règlement du PLUi de la communauté de communes du Réolais en Sud Gironde.

#### III.9.1.1. Mesures spécifiques en lien avec les incidences potentielles du projet sur les zones humides

Consciente des enjeux relatifs à la préservation des zones humides, la communauté a pris des dispositions permettant de réduire les incidences potentielles du projet de PLUi sur les zones humides.

L'objectif était d'éviter au maximum l'artificialisation de zones humides.

Pour atteindre cet objectif, il fallait identifier les secteurs de zones humides à partir de données initiales plus que parcellaires (données SAGE Dropt à la parcelle, donnée SAGE Garonne à une échelle très peu précise ...). Le modèle permettant de définir les zones AU à prospecter a été construit initialement à partir des données disponibles. Ces secteurs de zones humides potentielles ont été intégrés dans les premiers travaux sur le zonage, réalisés avec les communes. Lors de ces réunions, étaient systématiquement écartées des zones AU tous les secteurs de zones humides potentielles.

## Extraits de fiches de travail sur la délimitation des zones U et AU

- Affichage des potentielles zones humides à proximité des zones bâties.
- Prise en compte de ces ZH dans la délimitation des zones urbaines et à urbaniser

### Saint-Hilaire-de-la-Noaille



### Loubens



### Les zones bâties ont été délimitées en prenant en compte les zones humides

Par la suite, les données ont été complétées par une étude nationale (AGROCAMPUS/INRAE, 2014 – rendue publique en 2018) sur les secteurs correspondant aux milieux potentiellement humides. L'étude a été réalisée à partir d'un modèle numérique de terrain (MNT). L'intégration de ces données a affiné le modèle de localisation de secteurs de zones humides potentielles et a conduit à définir les premiers secteurs de prospection. Les résultats des premières prospections ont eux aussi permis d'affiner le système de localisation des zones humides et ont conduit à d'autres prospections de terrain. La démarche a donc été itérative.

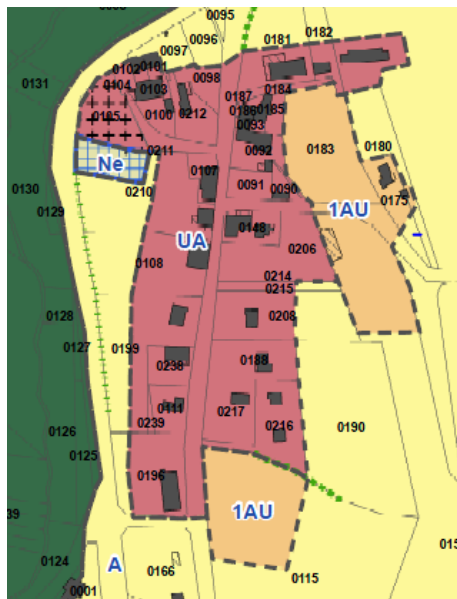
En 2020 une expertise complémentaire a été menée par le cabinet Solenvie sur les zones humides identifiées sur la commune de Saint-Pierre-d'Aurillac. Cette analyse a conclu à la réduction des zones humides identifiées de 4,18 ha à 0,44 ha. Cela montre la complexité d'interprétation des sols présents sur le territoire et la nécessité d'engager un travail à l'échelle départementale pour délimiter avec précision les zones humides.

Sur la base de la méthodologie d'analyse décrite précédemment, le PLUi a donc mis en œuvre la démarche d'évitement/réduction suivante :

- Evitement des zones potentiellement humides délimitées sur la base des données du SAGE Dropt,

- Sur la base des prospections de terrain menées dans le cadre du PLUi (détail en annexe), différentes mesures ont été mises en place en fonction des objectifs d'accueil de population assignés à la commune concernée, des alternatives (autres zones possibles pour l'ouverture à l'urbanisation) ... :
  - o Soit suppression de la zone AU.
  - o Soit suppression de la partie humide de la zone AU
  - o Soit intégration dans la zone AU mais avec interdiction d'artificialiser cette zone

**Exemple de suppression de zones 1AU (Roquebrune)**

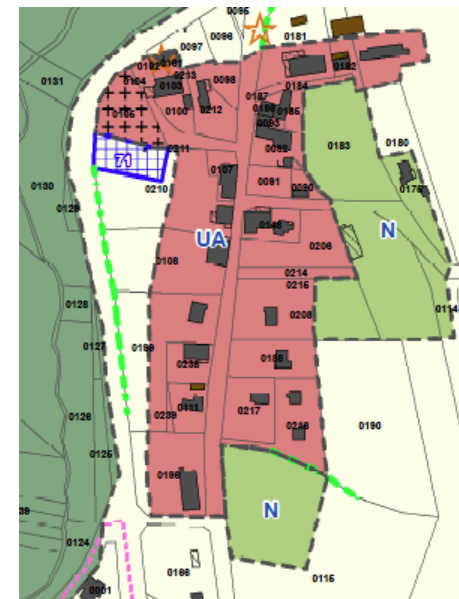


**1<sup>er</sup> projet de zonage**

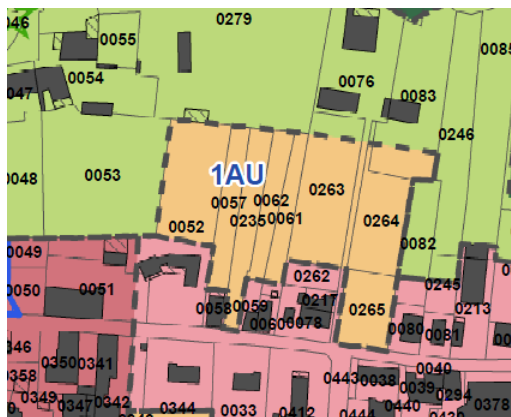


**Expertise et identification ZH (à-plat bleu)**

**Exemple de suppression de la partie humide de la zone AU (Bagas)**



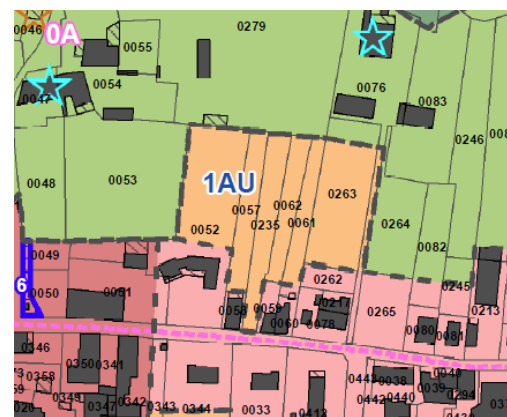
**Zonage phase arrêt**



1<sup>er</sup> projet de zonage



Expertise et identification ZH (à-plat bleu)









Zonage phase arrêt

Exemple d'intégration dans la zone AU mais avec interdiction d'artificialiser cette zone (Loubens)



Expertise et identification ZH (à-plat bleu)



-  Zones U et AU du PLUi
-  Voie de desserte à créer
-  Liaison douce à créer
-  Création d'un espace commun afin de préserver et valoriser la zone humide
-  Zones qui devront rester non bâties
-  Fossé/ noue eaux pluviales à créer ou renforcer

Exemple d'adaptation de la zone AU (Brannens)

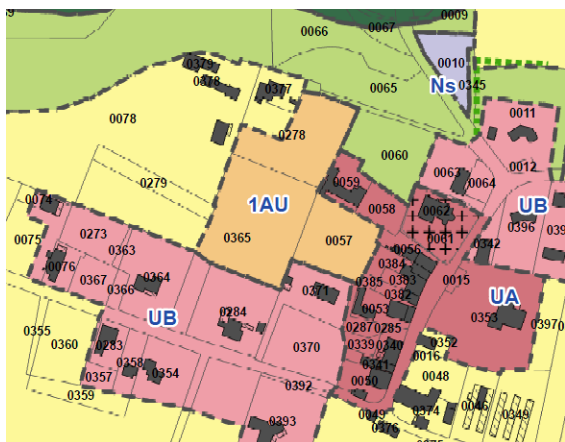
OAP de la zone (extraits)

Principes d'aménagement

- Créer une desserte au Sud de la zone qui reliera la RD 126 à la VC n°5.
- Créer une voie sans issue au Nord pour desservir le cœur de la partie Nord-Ouest de la zone.
- Créer un cheminement piéton au cœur de la zone, qui traverse la zone humide (aménagement léger). Cette liaison permet de relier les 2 voies créées.
- Préserver la zone humide (espace collectif non imperméabilisé et voie douce)
- Construire un logement social (ER à vocation de mixité sociale)
- Créer ou renforcer des exutoires pour les eaux pluviales à l'Est de la VC n°5.
- 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).



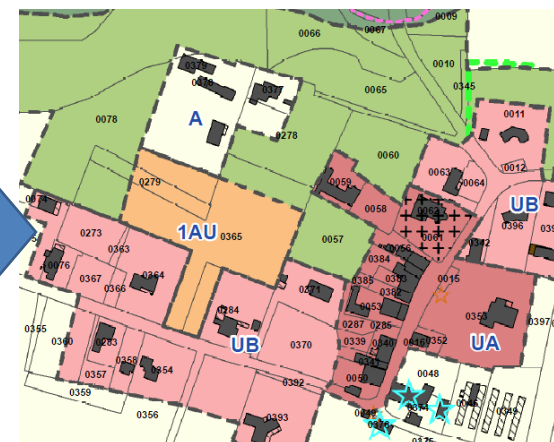
Exemple de cheminement doux qui traverse une zone humide



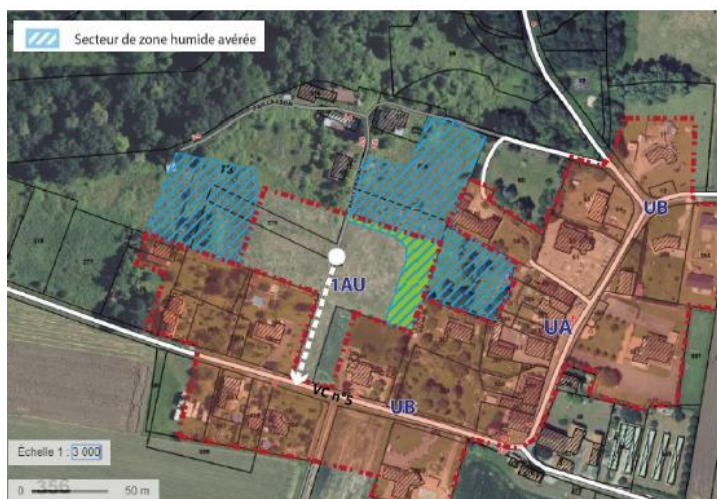
1<sup>er</sup> projet de zonage



Expertise et identification ZH (à-plat bleu)



Zonage phase arrêt



### OAP de la zone (extraits)

#### Analyse zone humide (ZH)

Le secteur a fait l'objet d'une investigation zone humide. La zone 1AU a été redessinée pour éviter d'impacter la zone humide identifiée.

#### Principes d'aménagement

- Créer une voie de desserte interne à la zone : une raquette de retournement sera nécessaire.
- Préserver la zone humide située à l'intérieur de la zone (espaces de jardins non imperméabilisés)

- Zones U et AU du PLUi
- Voie de desserte principale à créer
- Zone qui devra rester non bâtie (espace de jardin)

Les expertises zones humides ont été menées durant l'année 2020 sur 26 des 41 communes du territoire. Au final, 130,6 hectares de parcelles ont été expertisés durant l'année 2020. Sur ces parcelles, 70,63 hectares de zones humides ont été identifiés. 60% de ces surfaces identifiées comme zones humides ont été préservées.

Lorsque des petits secteurs de zones humides ont été intégrés, ces dernières ont été préservées de l'artificialisation par leur classement en espace collectif inconstructible ou en zone non constructible dans la zone AU. Les principes d'aménagement communs à toutes les zones AU - exigeants du point de vue de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et du maintien d'espaces de pleine terre, ainsi que les principes d'aménagement

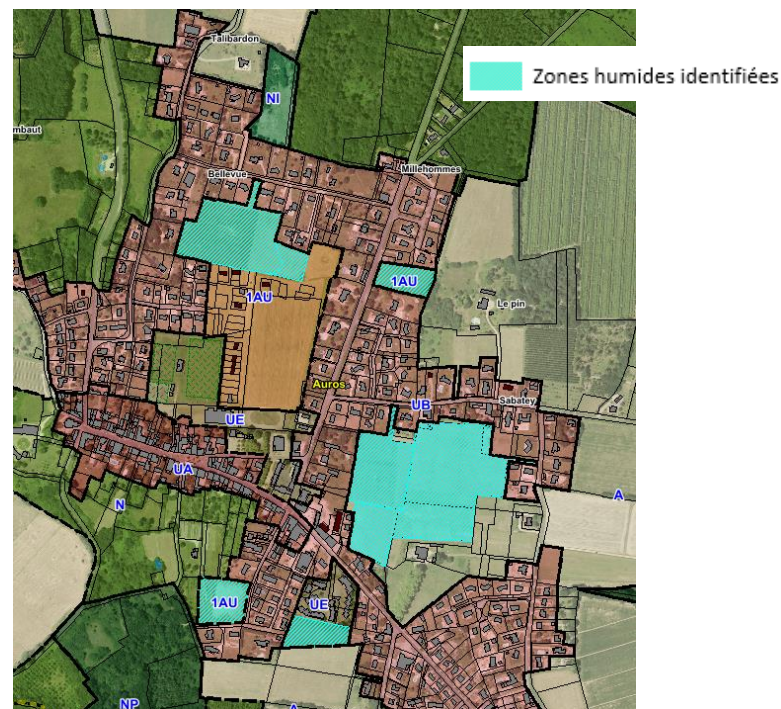
de chacune des zones AU concernées, vont réduire l'incidence de l'aménagement sur les zones humides intégrées à la zone AU ou situées à proximité.

Dans de rares cas, le PLUi a maintenu des zones AU sur des parcelles identifiées en zones humides. **Ce choix n'a été fait qu'en dernier recours et après avoir exploré d'autres hypothèses et sur des communes dont la situation dans l'armature urbaine nécessite d'atteindre l'objectif d'accueil de population ou dans le cas d'extension de zones d'activités existantes.**

- AUROS : sur cette commune, considérée comme un pôle relais (avec un objectif d'accueil de population élevé), 10,8 ha ont été prospectés (zones U et AU mais aussi un autre secteur, au Sud-Est, si les zones U et AU se révélées humides).

Toutes les parcelles prospectées se sont révélées être des zones humides.

Afin de ne pas compromettre la réalisation du projet d'aménagement et de développement durable du PLUi, le choix a été fait de maintenir les zones AU en renforçant l'enveloppe urbaine.



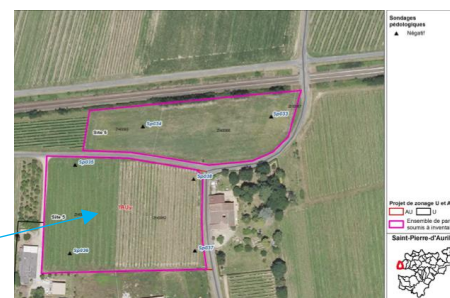
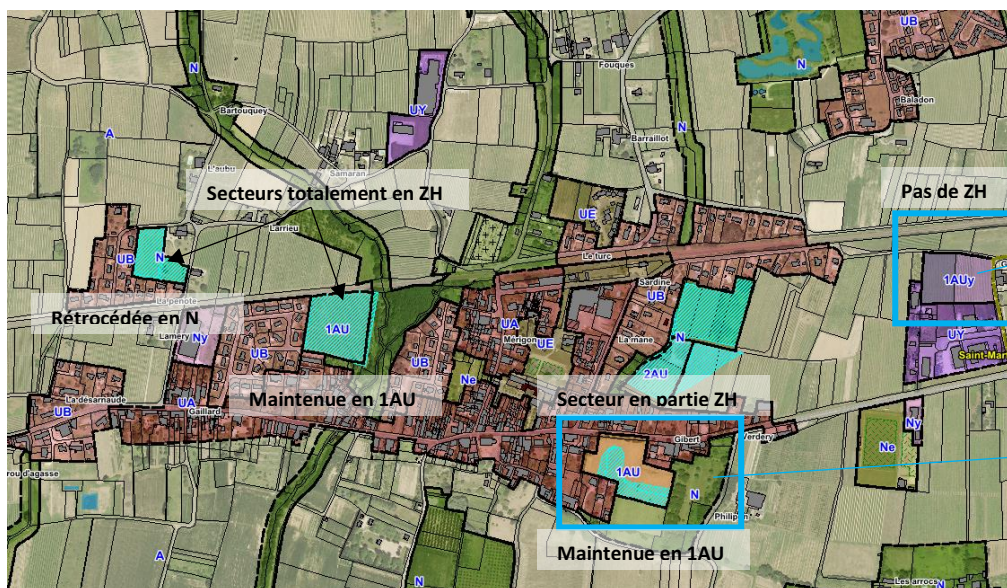


Zones humides identifiées

- SAVIGNAC : comme pour Auros, tous les secteurs prospectés se sont révélés être en zone humide. De la même façon, un secteur supplémentaire a été investigué au Nord (se révélant lui aussi humide).

Afin de ne pas compromettre l'objectif d'accueil de population et de rester dans un projet de développement cohérent sur le plan urbanistique (proximité des services, ...), le choix a été fait de maintenir les zones AU.

- SAINT-PIERRE D'AURILLAC : à l'image des autres communes, la plupart des secteurs prospectés se sont révélés être en zone humide. Afin de ne pas compromettre l'objectif d'accueil de population et de rester dans un projet de développement cohérent sur le plan urbanistique (proximité des services ...), le choix a été fait de maintenir certaines zones AU.



- AILLAS :  
L'installation d'activités économiques créatrices d'emploi est un enjeu majeur pour le territoire.  
Des investigations menées sur le secteur d'extension de la zone d'activités économiques Bois-Majou Sud ont conduit à identifier la présence d'une zone humide.  
L'investigation d'un autre secteur à l'Ouest de la RD 9 a révélé également un caractère inondable.

L'extension de la zone d'activités économiques Bois-Majou Sud a in fine été maintenue, considérant les investissements déjà réalisés sur les zones existantes.

A noter toutefois la suppression des extensions de l'écopôle et de Bois Majou Nord prévues dans un 1<sup>er</sup> temps.



**A l'échelle du PLUi, les études que nous avons menées** ont permis de mettre en évidence cette **présence importante et insoupçonnée des zones humides sur le territoire.**

**Le PLUi a donc contribué à améliorer la connaissance sur le territoire de la communauté de communes et a aussi mis en évidence le besoin de préciser et développer un inventaire des zones humides.** Les échanges avec les syndicats de bassin versant au cours des travaux du PLUi ont permis de faire émerger des pistes de travail pour la définition d'une politique de gestion des zones humides.

Cette identification de zones humides inconnues et le classement en zone N ou NP de ces espaces contribue de fait à préserver ces zones des impacts négatifs qui auraient pu s'exercer sur ces zones en l'absence du PLUi.

Ces éléments participent de la compensation à l'échelle du PLUi, mais lorsque les zones ont été maintenues, la compensation de l'artificialisation de la zone reviendra au porteur de projet.

ZOOM sur la compensation pour les porteurs de projets :

Afin d'évaluer les mesures compensatoires à mettre en œuvre à l'échelle du projet d'aménagement, il est nécessaire de se référer aux attentes du SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 et de son orientation D40 (Agence de l'Eau Adour Garonne, 2016). L'action D40 précise les éléments ci-après :

Le porteur de projet :

- identifie et délimite la « zone humide » (selon la définition de l'article R. 211-108 du CE et arrêté ministériel du 24/06/2008 modifié en 2009) que son projet va impacter ;

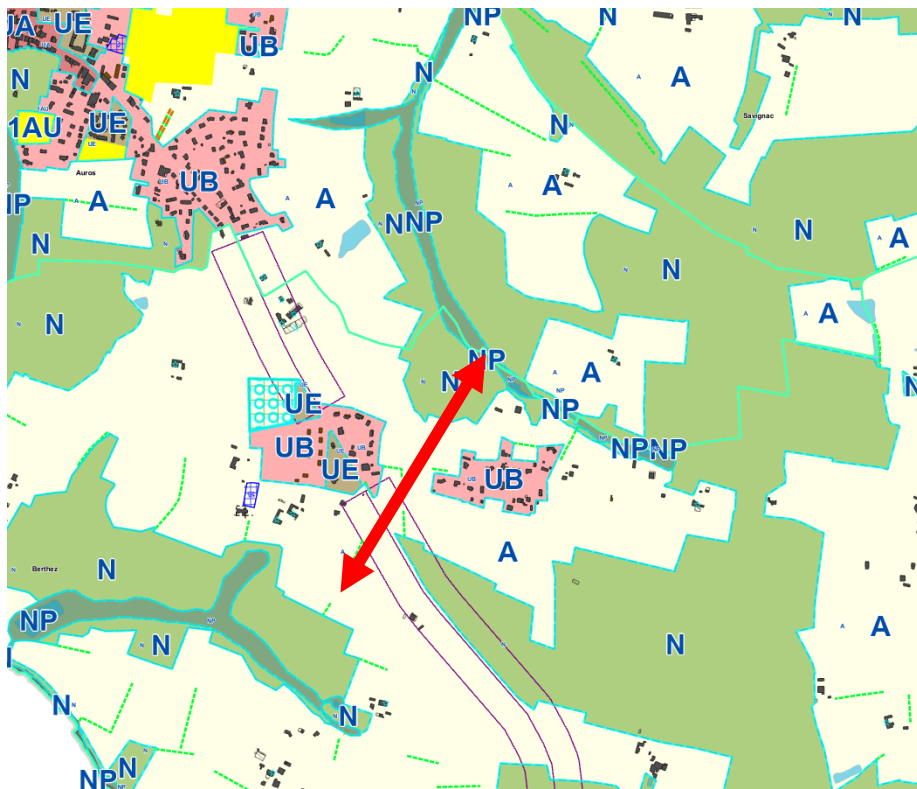
- justifie qu'il n'a pas pu, pour des raisons techniques et économiques, s'implanter en dehors des zones humides, ou réduire l'impact de son projet ;
- évalue la perte générée en termes de fonctionnalités et de services écosystémiques\* de la zone humide à l'échelle du projet et à l'échelle du bassin versant de masse d'eau ;
- prévoit des mesures compensatoires aux impacts résiduels. Ces mesures sont proportionnées aux atteintes portées aux milieux et font l'objet d'un suivi défini par les autorisations.

Les mesures compensatoires doivent correspondre à une contribution équivalente, en termes de biodiversité et de fonctionnalités, à la zone humide détruite. En l'absence de la démonstration que la compensation proposée apporte, pour une surface équivalente supérieure ou inférieure à la surface de zone humide détruite, une contribution équivalente en termes de biodiversité et de fonctionnalités, la compensation sera effectuée à **hauteur de 150% de la surface perdue** (taux fondé sur l'analyse et le retour d'expérience de la communauté scientifique). La compensation sera localisée, en priorité dans le bassin versant de la masse d'eau impactée ou son unité hydrographique de référence (UHR) ; en cas d'impossibilité technique, une justification devra être produite.

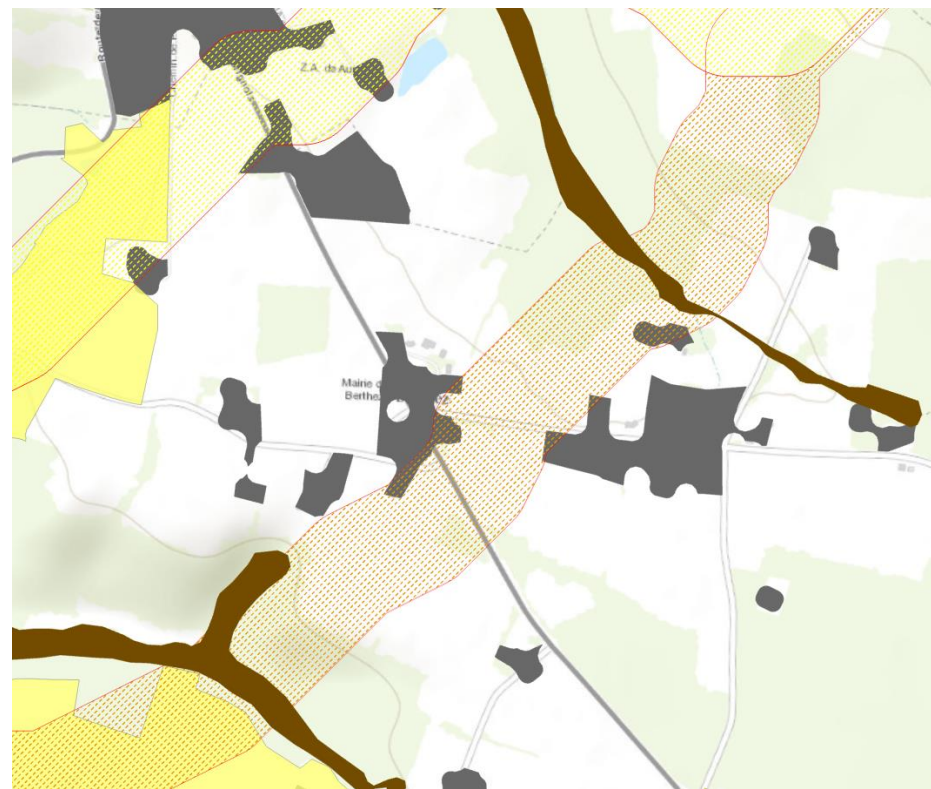
### III.9.1.2. Mesures spécifiques en lien avec les incidences potentielles du projet sur les continuités écologiques et les habitats d'intérêt écologique

Conformément aux orientations du PADD visant la préservation des réservoirs et corridors biologiques, le principe qui a guidé le zonage a été celui de maintenir des corridors de biodiversité de part et d'autre de la Garonne et de préserver autant que faire se peut les réservoirs de biodiversité du territoire. Localement, le projet de zonage initial allant à l'encontre de ces principes, des mesures de d'évitement ont été mises en œuvre de façon à limiter les incidences du projet sur la trame verte et bleue. Les exemples loin d'être exhaustifs permettent d'illustrer la démarche mise en œuvre lors du principe d'aménagement.

**Berthez** – sur cette commune, la densification entre les deux noyaux UB n'a pas été proposée afin de maintenir un corridor (flèche rouge) permettant de relier les zones N au Nord et au Sud.

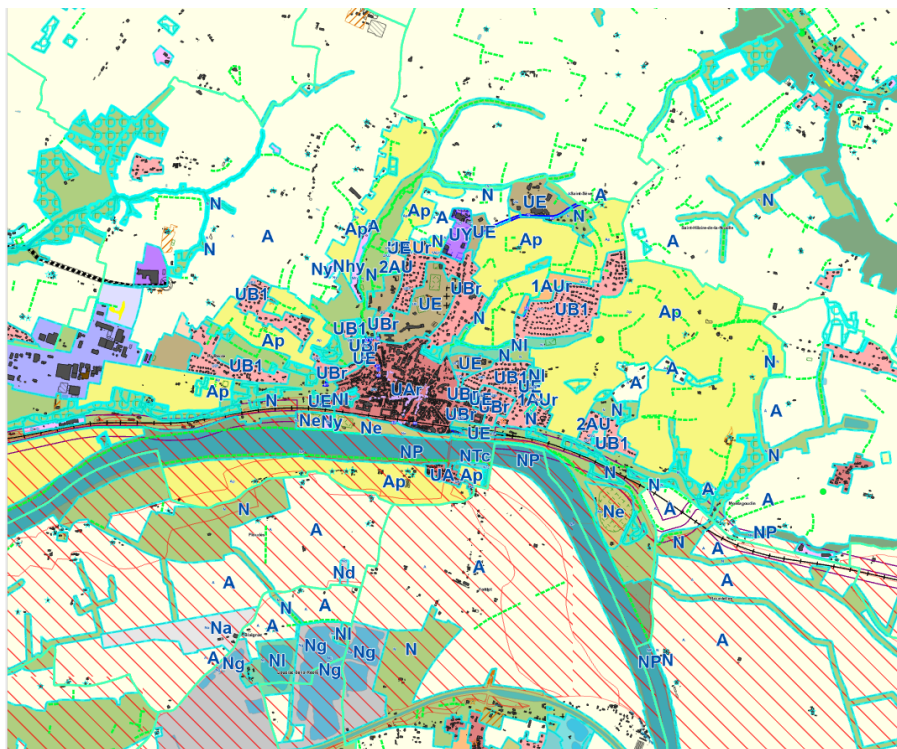


Carte de zonage

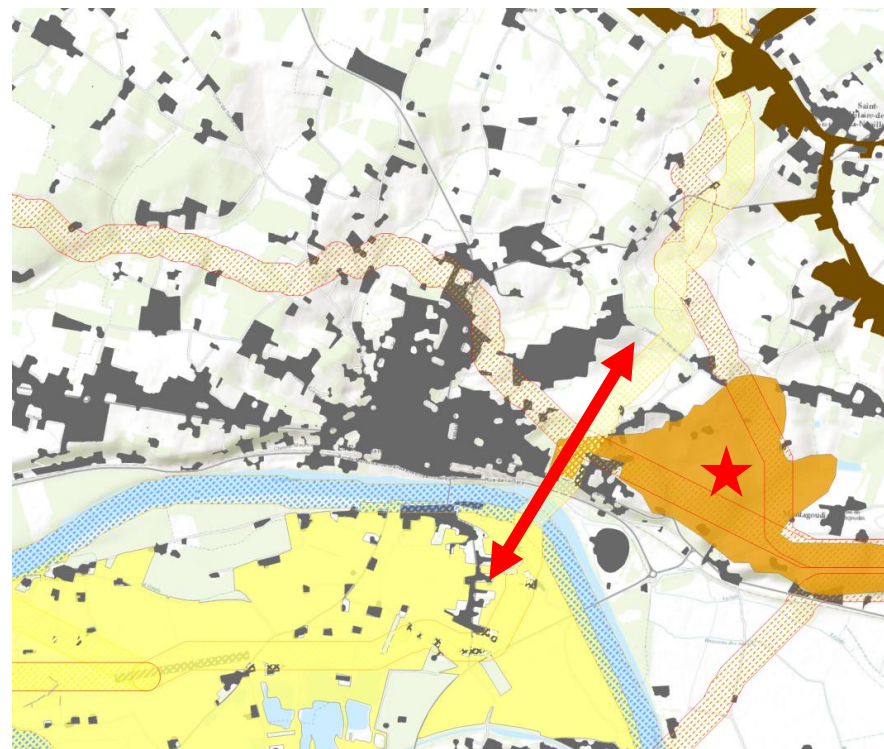


Carte de la trame verte et bleue

**La Réole** – sur cette commune, le corridor (mentionné par une flèche rouge) franchissant la Garonne et permettant le maintien des relations nord/sud a été maintenu. De la même façon, le réservoir de biodiversité secondaire (mentionné par une étoile rouge) a influencé le développement mesuré des secteurs bâtis.



Carte de zonage



Carte de la trame verte et bleue

### III.9.1.3. Mesures spécifiques en lien avec les incidences du projet sur la consommation d'espaces agricoles et naturels

Les réflexions menées dans le cadre de la définition du zonage en lien avec le projet intercommunal et les objectifs démographiques visés ont abouti à la réalisation de nombreux ajustements du projet de zonage : limitation des possibilités d'extension de l'urbanisation au sein de certaines zones urbaines, suppression de zones urbaines U remplacées par des zones naturelles au sein desquelles aucune construction nouvelle à vocation d'habitat n'est autorisée ou encore réduction de superficies de zone à urbaniser (1AU).

La définition des zones U, 1AU, A et N dans le règlement graphique s'est appuyée sur l'analyse de l'enveloppe urbaine utilisée pour travailler sur les gisements fonciers en densification (comme développé dans le chapitre 1.3). L'objectif a été de limiter les zones urbaines au-delà de cette

enveloppe : toute zone urbaine ou à urbaniser (classée U ou AU) dessinée au-delà de cette enveloppe étant considérée comme de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF).

Lors de ce travail, de très nombreuses zones classées en U dans les PLU ou cartes communales existants ont pu rebasculer en zone A ou N. Ainsi en calant les zones U sur les secteurs déjà artificialisés, le document graphique du PLUi a œuvré de manière massive, au regard des surfaces déclassées en faveur de la réduction de l'étalement urbain. Néanmoins, un comparatif n'a pu être établi entre documents d'urbanisme actuels et projet de PLUi compte tenu du fait que le tiers environ des communes n'est pas doté d'un document d'urbanisme à ce jour (14 communes sur 41).

La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est également passée par le fait de ne pas retenir en zone constructible, ou susceptible d'extension, des hameaux (ne répondant pas à la définition des enveloppes urbaines) et le classement en zone A ou N des écarts et habitations isolées.

À l'intérieur de ces deux zones, agricole et naturelle, les activités présentes issues du mitage agricole, tel que des bâtiments d'activités, des équipements (sports, loisirs, équipements publics ...), des constructions à vocation touristique ont été circonscrits dans leur capacité d'évolution et d'extension par des Secteurs de Taille et de Capacité Limités (STECAL). Les règles définies dans les STECAL ont été précisées pour limiter les extensions.

	<i>Zones U (surface en ha)</i>	<i>Zones AU (surface en ha)</i>	<i>Toutes zones à vocation urbaine (U et AU, surface en ha)</i>	<i>Pourcentage du territoire</i>
<i>Projet de PLUi en avril 2020</i>	1466	118	1 584	4,8 %
<i>Projet de PLUi approuvé</i>	1113	111	1 224	3,4 %
<i>Evolution au cours de l'élaboration du projet de PLUi (ha)</i>	-353	-7	-360	
<i>Evolution au cours de l'élaboration du projet de PLUi (%)</i>	-24%	- 6%	-23%	

### III.9.2. Synthèse des zones ouvertes à l'urbanisation et définition des enjeux

Le tableau de synthèse ci-dessous, présente, pour chaque zone ouverte à l'urbanisation (AU), les incidences potentielles notables selon les différents domaines environnementaux. Pour chaque zone, un niveau d'enjeu a été défini en fonction des incidences potentielles du projet sur chaque site.

<i>En résumé</i>	Surface globale	%
<i>1AU (comprenant 1AUr sur la commune de la Réole)</i>	66 ha	55
<i>1AUy (activité artisanale ou industrielle)</i>	34 ha	29
<i>1AUyc (activité mixte artisanale, commerciale et de services)</i>	8 ha	7
<i>2AU = secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation</i>	11 ha	9

Commune	Type de zone	Surface	Incidences notables				Niveau d'enjeu
			Zones humides	TVB	Zonages Inventaire Biodiversité	Autres domaines	
Aillas	1AU	3,57 ha		Impact d'un réservoir secondaire (MOSO) (3,57 ha) + corridor partiellement fonctionnel (MOSO)			Moyen
	2AU	0,96 ha					Faible
	1AUy	21,64 ha	Zones humides impactées (13,57 ha)				Fort
Auros	1AU	9,67 ha	Zones humides impactées (4 ha)				Fort
Bagas	1AU	1,38 ha		-	Proche du site Natura 2000		Faible
Brannens	1AU	0,80 ha	Zones humides impactées (0,13 ha)				Moyen
Camiran	1AU	0,59 ha	Zones humides impactées (0,23 ha)				Moyen
Caudrot	1AU	1,14 ha					Faible
Fontet	1AU	3,79 ha					Faible

Commune	Type de zone	Surface	Incidences notables				Niveau d'enjeu
			Zones humides	TVB	Zonages Inventaire Biodiversité	Autres domaines	
<b>Gironde sur Dropt</b>	1AU	4,58 ha		Impact sur corridor non fonctionnel (MSC)			Faible
	1AUy	1,13 ha					Faible
<b>Hure</b>	1AU	1,23 ha	Zones humides impactées (1,23 ha)				Faible
<b>La Réole</b>	1AU	0,8 ha	-				Faible
	1AUr	6,90 ha	Zones humides impactées (0,24 ha)	Impact sur corridor non fonctionnel 400m <sup>2</sup> (MSC)			Moyen
	1AUyc	6,86 ha	Zones humides impactées (0,45 ha)				Moyen
<b>Lamothe-Landerron</b>	1AU	4,22 ha					Faible
<b>Loubens</b>	1AU	3 ha	Zones humides impactées (0,15 ha)				Moyen
<b>Loupiac-de-la-Réole</b>	1AU	1,33 ha					Faible
<b>Mongauzy</b>	1AU	1,54 ha	Zones humides impactées (0,06 ha)	Situé au sein d'un réservoir secondaire MSC (0,17ha) et proche d'un corridor non fonctionnel			Moyen
	2AU	1,59 ha		Situé au sein d'un réservoir secondaire et proche d'un corridor non fonctionnel			Moyen
<b>Monségur</b>	1AU	4 ha					Faible
	1AUy	2,81 ha					Faible
	2AU	2,75 ha			Proche d'un site Natura 2000		Faible

Commune	Type de zone	Surface	Incidences notables				Niveau d'enjeu
			Zones humides	TVB	Zonages Inventaire Biodiversité	Autres domaines	
<b>Morizès</b>	1AU	0,91 ha					Faible
<b>Puybarban</b>	1AU	1,25 ha		Proche d'un corridor non fonctionnel			Faible
<b>Roquebrune</b>	1AU	0,79 ha					Faible
<b>Sainte-Foy-la-Longue</b>	1AU	0,84 ha		Proche d'un corridor non fonctionnel			Faible
<b>Saint-Hilaire-de-la-Noaille</b>	1AU	1,21 ha					Faible
<b>Saint-Martin-de-Sescas</b>	1AU	2,56 ha		Proche d'un corridor non fonctionnel			Faible
	2AU	2,95 ha		Proche d'un corridor non fonctionnel			Faible
<b>Saint-Pierre-d'Aurillac</b>	1AU	3,63 ha	Zones humides impactées (3,02 ha)				Fort
	1AUy	1,62 ha					Faible
<b>Saint-Sève</b>	1AU	0,44 ha					Faible
<b>Saint-Vivien-de-Monségur</b>	1AU	2,11 ha			Proche d'un site Natura 2000		Faible
	2AU	0,99 ha					Faible
<b>Savignac</b>	1AU	2,25 ha	Zones humides impactées (1,39 ha)				Fort
	2AU	1,40 ha		Proche d'un corridor partiellement fonctionnel (MOSO)	Proche d'un site Natura 2000		Faible

Les zones ouvertes à l'urbanisation du projet de PLUi de la Communauté de Communes du Réolais en Sud Gironde n'auront pas d'incidences sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire des différents sites Natura 2000, en raison notamment de :

- la protection de la grande majorité du site Natura 2000 (zone NP, EBC),
- la définition de principes d'aménagement qui préservent une zone tampon avec les espaces agricoles ou naturels à proximité,
- la prescription par le règlement écrit de règles de recul vis-à-vis de la zone N et A pour les constructions,
- la prescription par le règlement d'essences végétales locales pour les plantations réalisées sur les parcelles,
- la prescription par le règlement du maintien d'un coefficient de pleine terre.

Malgré la recherche d'un évitement maximal (près de 60% des zones humides identifiés en 2020 ont été évitées) sur les secteurs prévus à l'urbanisation, les secteurs possédant les plus forts enjeux en termes d'impacts s'avèrent être les sites impactant des zones humides.

Au regard de la situation globale de ces zones humides dans la zone à dominante humide de l'Agence de l'Eau Adour Garonne et d'un contexte général sur le Réolais en Sud Gironde favorable aux zones humides, le pré-repérage et les délimitations des zones humides présentées par commune ont permis de mettre en œuvre la séquence ERC en recherchant prioritairement l'évitement afin de minimiser les impacts de l'urbanisation sur ces milieux. Sur les parcelles ouvertes à l'urbanisation, les porteurs de projets seront tenus d'affiner la délimitation des zones humides identifiées pour préparer le dossier réglementaire nécessaire (Dossier Loi sur l'Eau). La mise en œuvre par les syndicats de bassin versant du Réolais en Sud Gironde d'une politique de préservation zones humides permettra d'apporter aux éventuels porteurs de projets (public ou privé) des solutions pour une mise en œuvre au plus proche de leurs projets.

## Chapitre IV Indicateurs de suivi

Conformément à l'article R.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 du code de l'urbanisme.

### **Article L153-27 du code de l'urbanisme**

*« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale **procède à une analyse des résultats de l'application du plan**, au regard des objectifs visés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.*

*De plus au titre de l'évaluation environnementale et conformément à l'article R.151-3 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#). Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».*

232

Afin de suivre la mise en application du PLUi au regard des objectifs affichés, il a été retenu des indicateurs, simples à analyser, et répondant aux différents champs d'orientations du PLUi : **protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers ; attractivité résidentielle et développement urbain ; développement économique et touristique ; déplacements.**

**Les indicateurs proposés sont ainsi les suivants :**

Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	Etat zéro
<b>Axe : protection des ressources / environnement / espaces agricoles, naturels et forestiers</b>				
Consommation ressource	- Volume d'eau consommé/ ménage - Volume d'eau consommé/ an - <b>Quantification des pertes en réseau avec le rapport « eau produite / eau facturée »</b>	Rapports annuels eau potable des gestionnaires réseaux	Bilan annuel	Rapports 2020
Qualité ressource : Réseaux et pollutions	- Rendement épuratoire des STEP - Taux de raccordement au réseau d'assainissement collectif - Nombre de constructions contrôlées par le SPANC - <b>Etat des lieux de la résorption des défauts identifiés concernant l'efficience des STEP</b>	- Rapports annuels gestionnaire réseaux - Tableau de bord SPANC communauté de communes	Bilan annuel	Rapports 2020 Date approbation PLUi
Consommation énergie	- Nombre de demandes pour l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable – Surfaces consommées.	Communauté de communes, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Boisements, zones humides	- Evolution des Espaces Boisés Classés - Défrichements (surface) et suppression haies (linéaires recensés) - Suivi des zones humides dans le cadre des zones à urbaniser	- Communauté de communes, service instructeur - Fiches zones humides Ecosphère	- Bilan annuel - Selon projets programmes	Date approbation PLUi
Consommation foncière	- Surfaces agricoles consommées pour la construction - Surfaces naturelles consommées pour la construction (naturelle non agricole ou boisée) - <b>Suivi des surfaces effectivement construites dans les zones constructibles</b>	Communauté de communes Tableau de bord	Bilan annuel	Date approbation PLUi
<b>Axe : attractivité résidentielle et développement urbain</b>				
Nombre d'habitants	- Evolution du nombre d'habitants (Communauté et communes)	Insee	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Production de logements	- Nombre de permis de construire en construction neuve autorisé /an - Nombre de permis en réhabilitation autorisé /an - Nombre de logements vacants remis sur le marché - <b>Liste des bâtiments ayant effectivement changé de destination</b>	Communauté de communes, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Localisation des développements urbains	- Localisation des permis de construire (zones UA, UB, 1AU, N, NT, A)	CdeC, service instructeur Tableau de bord cartographique (localisation portée au zonage PLUi).	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Diversité de l'habitat	- Nombre de logements individuel libre, groupé, collectif / an - Nombre de logements locatifs sociaux - Nombre de logements locatifs conventionnés	SITADEL Partenariat DDT- service habitat	Tous les 3 ans	Date approbation PLUi

Indicateurs	Indicateur quantitatif ou qualitatif	Source, organisme, mise en œuvre	Périodicité de suivi	Etat zéro
<b>Axe : attractivité résidentielle et développement urbain</b>				
Equipements publics ou communaux	- Nombre et types d'équipements publics, intercommunaux ou communaux réalisés	Communauté de communes et communes	Tous les 3 ans	Date approbation PLUi
Equipements	- Nombre d'élèves/ école/	Communauté de communes et communes	Tous les 3 ans	Date approbation PLUi

<b>Axe : développement économique et touristique</b>				
Activités	- Nombre de permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture, artisanat, industrie)	Communauté de communes, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Activités	- Localisation des permis de construire autorisés/ an pour locaux activité (agriculture, artisanat, industrie)	Communauté de communes, service instructeur Localisation portée au zonage du PLUi	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Agriculture	- Nombre d'exploitants agricoles	Partenariat Chambre d'Agriculture	Tous les 3 ans	RGA 2010
Tourisme	- Evolution du nombre de nuités / saison	Communauté de communes / office de tourisme	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Tourisme	- Nombre d'autorisation de projets à vocation touristique (hôtels, gites) et capacité d'accueil	CdC, service instructeur	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Tourisme	- Localisation des autorisations de projets à vocation touristique (hôtels, gites) et capacité d'accueil	Communauté de communes, service instructeur Localisation portée au plan du PLUi	Bilan annuel	Date approbation PLUi
Tourisme	- <b>Liste des STECAL « tourisme » ayant fait l'objet d'une mise en œuvre (secteurs At, Nth, Nthl)</b>	Cdc, service instructeur Localisation portée au plan du PLUi	Bilan annuel	Date approbation PLUi

<b>Axe : Déplacements</b>				
Déplacements	Part des déplacements pour se rendre au travail selon le mode	INSEE	Tous les 3 ans	INSEE 2020
Transports collectifs	- Nombre de voyageurs en gare de la Réole	Partenariat Conseil régional / SNCF	Tous les 3 ans	Date approbation PLUi
Déplacements doux	- Evolution du linéaire des voies ou pistes cyclables	Communauté de communes	Tous les 3 ans	Date approbation PLUi

