



Projet du PLUi-H

Réunion publique

ETAULIERS
PLEINE-SELVE
REIGNAC
ST AUBIN
ST PALAIS
VAL DE LIVENNE



DÉROULÉ



1

Procédure d'élaboration d'un PLUi-H :
Objectifs

2

Des enjeux du territoire au projet de
PLUi-h :

La construction de la phase réglementaire

3

La traduction réglementaire dans le
PLUi-H

4

Mise à disposition des documents et
enquête publique

5

Vos questions

1

Procédure d'élaboration du PLUi-H

► Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat



Les communes de la Communauté de Communes de l'Estuaire (CCe) - Cittanova

UN DOCUMENT DE PLANIFICATION INTERCOMMUNAL !

Plan

Définir un projet

Local

Spécifique au territoire

d'Urbanisme

Pour anticiper les dynamiques urbaines et naturelles et organiser le territoire en conséquence

intercommunal

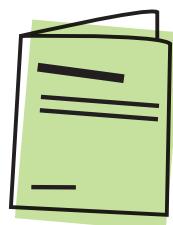
Sur l'ensemble des 14 communes de la Communauté de Communes de l'Estuaire

Valant programme local de l'Habitat

Avec un outil spécifique dédié à l'habitat

- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat

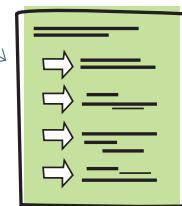
LE PLUi-H SE COMPOSE DE DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS :



Le Rapport de présentation

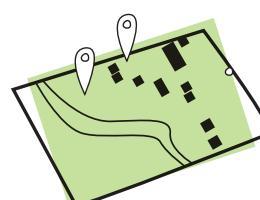
Il explique les choix effectués en s'appuyant sur les enjeux identifiés dans le diagnostic

Justifie



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

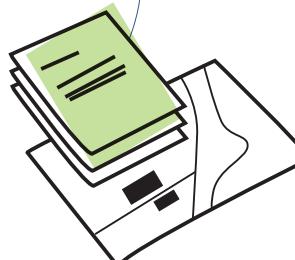
Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune



Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Cohérence



Le Règlement écrit et graphique

Il définit les règles d'utilisation des sols.

Cohérence

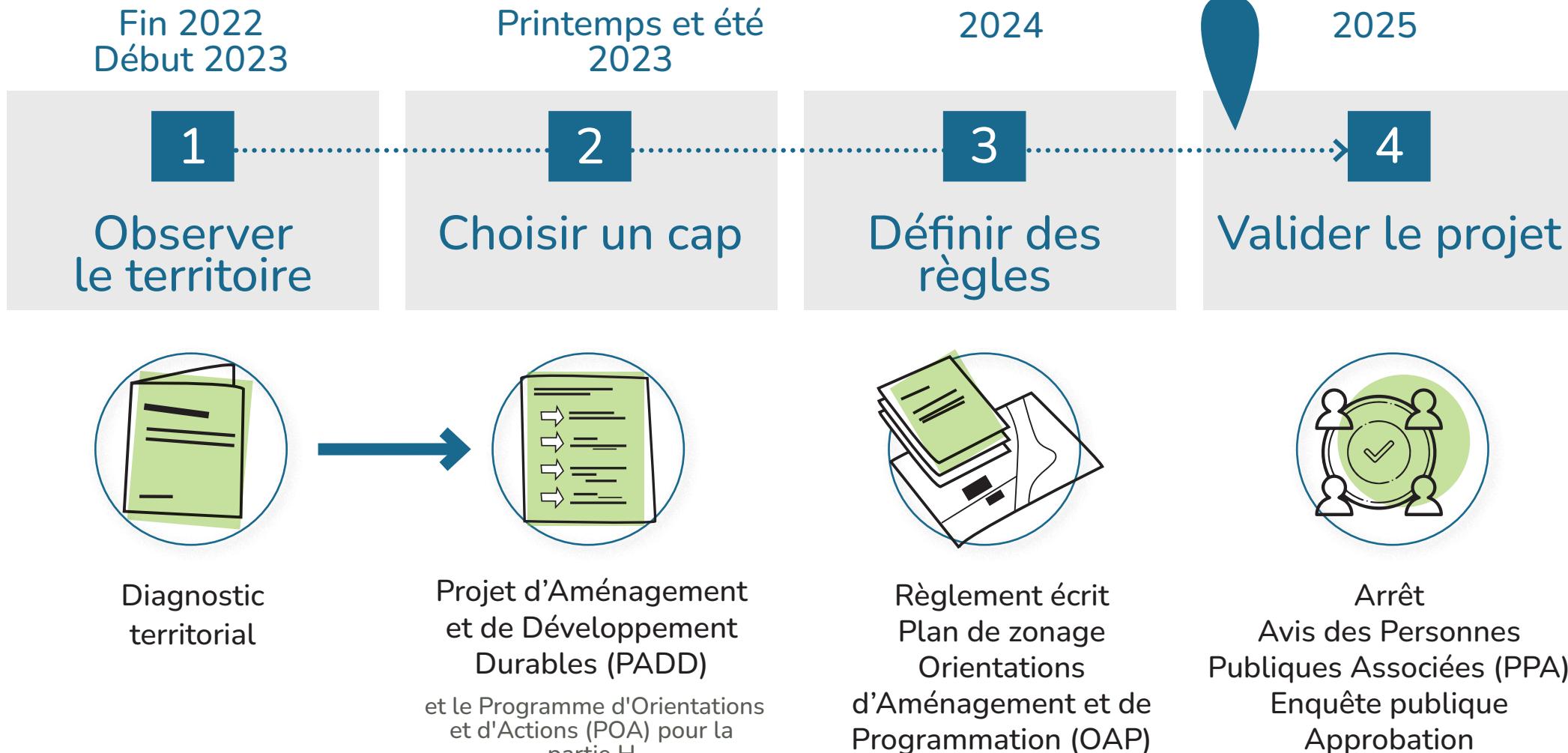
Doivent être compatibles avec les OAP

Doivent être conformes au règlement

Les permis de construire et déclaration de travaux

► Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant programme local de l'Habitat

ET AUJOURD'HUI SUR LA CCE ?



1. Contexte

► Un cadre législatif et réglementaire à respecter :

- Prise en compte des normes supérieures et politiques supra-communales
- La loi ALUR renforce le rôle du SCoT comme document « intégrateur » des documents qui lui sont supérieurs.
- Le PLUi-h doit être compatible avec le SCoT de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé en 2020

Des lois : Loi Grenelle, Loi ALUR, Loi Littoral, Loi ELAN, Loi Climat et résilience (décret à venir)

Des documents :

- SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) 2016-2021 du Bassin Adour-Garonne
- SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Estuaire de la Gironde et milieux associés et Nappes profondes de Gironde
- SRADDET Nouvelle-Aquitaine approuvé en 2020 et en cours de modification
 - PCAET de la CCB 2020...
- Plan de Prévention des Risques (PPRI Adour-Garonne par exemple)

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Haute Gironde Blaye-Estuaire approuvé en 2020

Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal avec
volet Habitat

► Un cadre dans lequel le PLUi s'inscrit



CONSTRUIRE UN PROJET AU REGARD DES DYNAMIQUES
 OBSERVEES et SELON LA CAPACITÉ DU TERRITOIRE À ABSORBER
 CE DEVELOPPEMENT



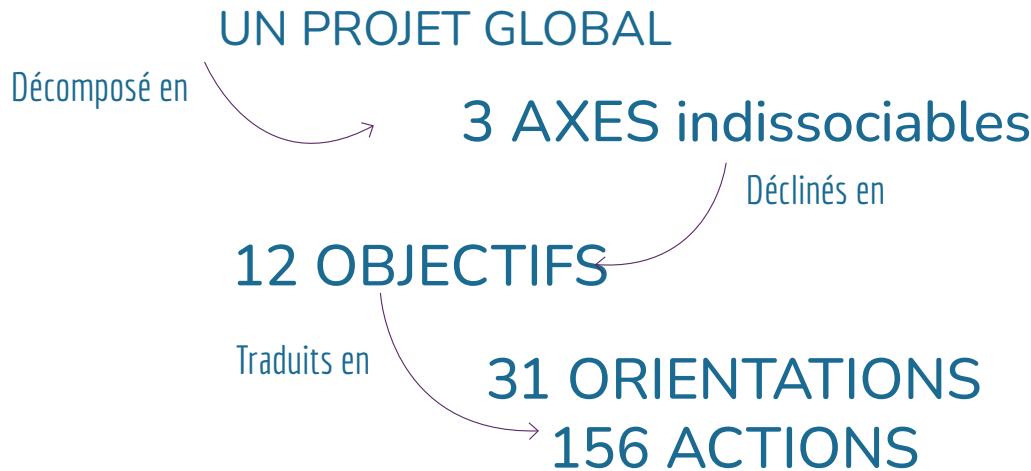
- » Une croissance observée et visée qui définit un nombre d'habitants à accueillir à horizon 2035 ...
- » ... définit un besoin de logements, d'équipements, d'activités économiques à construire...
- » ...définit un besoin de foncier (artificialisé ou non) à mobiliser



2

Des enjeux de territoire au projet

► Quelle forme prend le document ?



► 3 axes de travail indissociables



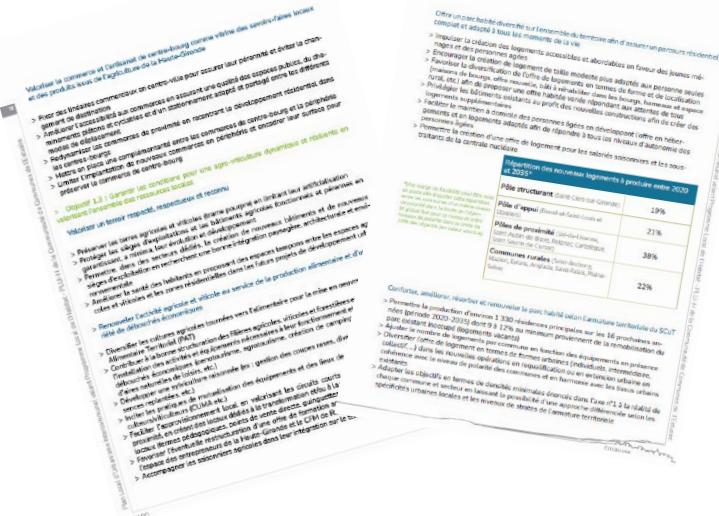
Révéler le potentiel existant d'un cadre rural de qualité



Satisfaire les besoins essentiels de tous à chaque étape de son parcours de vie



Assurer un aménagement compatible avec la préservation et la valorisation des richesses écologiques du territoire





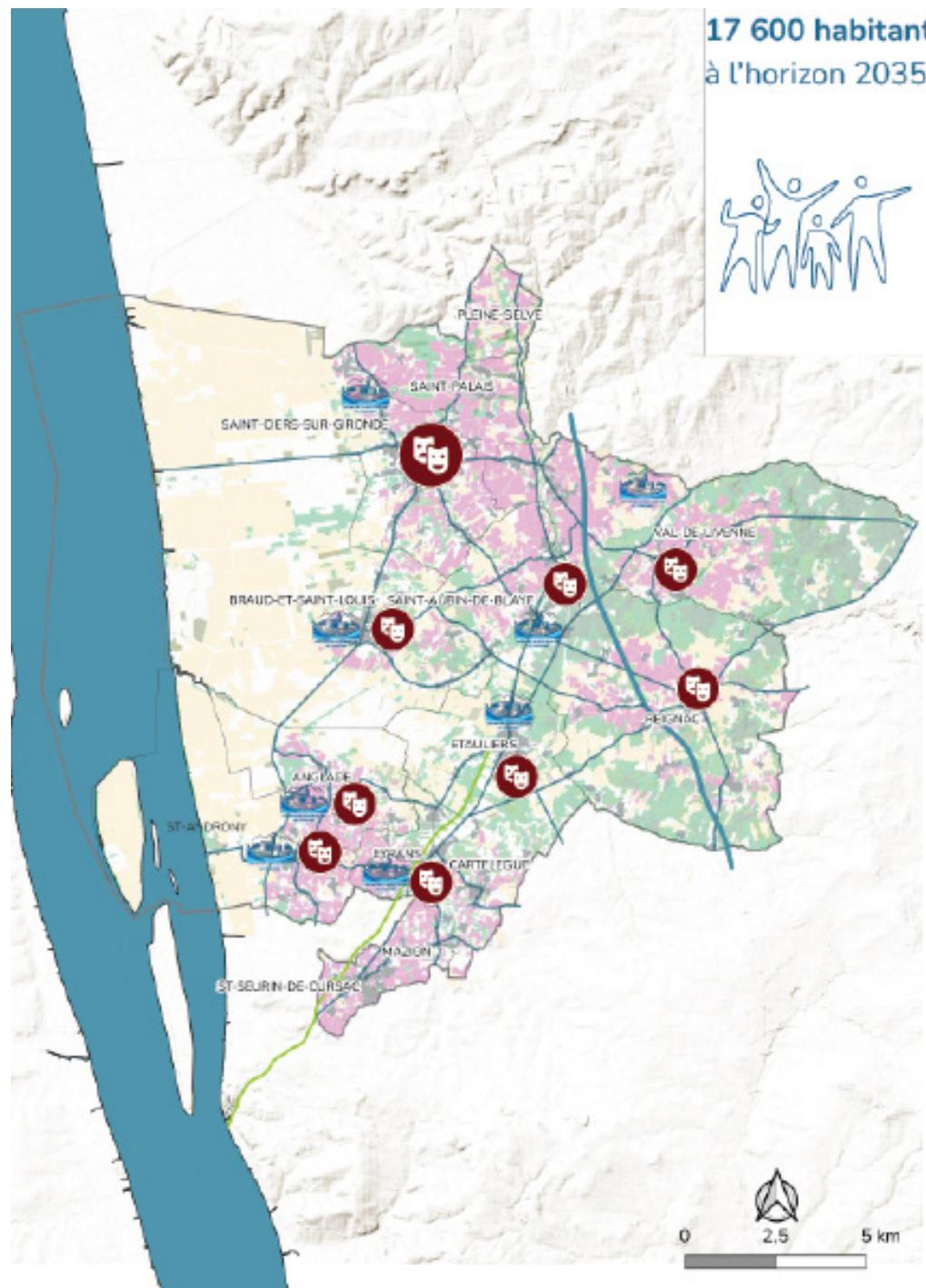
AXE 1

Révéler le potentiel existant d'un cadre rural de qualité

OBJECTIF 1.1 :
COMMUNIQUER SUR LES CARACTÉRISTIQUES DU TERRITOIRE POUR MIEUX LE CONNAÎTRE

OBJECTIF 1.2 :
PROPOSER UN ESPACE HABITÉ ATTRAYANT

OBJECTIF 1.3 :
GARANTIR LES CONDITIONS POUR UNE AGRO-VITICULTURE DYNAMIQUE ET RÉSILIENTE EN VALORISANT L'ENSEMBLE DES RESSOURCES LOCALES



AXE 1 > Révéler le potentiel existant d'un cadre rural de qualité

Objectif 1.1

Communiquer sur les caractéristiques du territoire pour mieux le connaître



A 10
RD
Voie Verte



Partager le récit du territoire pour affirmer son identité

Oser une ambition culturelle, artistique, et scientifique

- > Faciliter l'accès aux équipements culturels existants (Centre d'Enseignements Artistiques de l'Estuaire, La Fabrique Baffort, médiathèques, cinéma, salle de spectacle, etc.).
- > Diffuser l'accès à la culture pour tous dans l'ensemble du territoire, en encourageant la polyvalence et l'adaptation des équipements existants par l'optimisation des usages

Objectif 1.2

Proposer un espace habité attrayant



Permettre à la CCE d'accueillir environ 2 000 habitants supplémentaires à horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0,8 % par an en proposant un territoire plus qu'attractif, accueillant

Conforter une ruralité préservée et accueillante, vectrice d'attractivité

- > Les enveloppes urbaines du territoire

Concevoir un cadre de vie désirable, innovant et propre à la Haute-Gironde

- > Commune bénéficiant de la requalification de son centre-bourg dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)

Objectif 1.3

Garantir les conditions pour une agro-viticulture dynamique et résiliente en valorisant l'ensemble des ressources locales

Viticulture

- > Préserver les terres agricoles et viticoles (trame pourpre) en limitant leur artificialisation

Agriculture

- > Améliorer la santé des habitants en proposant des espaces tampons entre les espaces agricoles et viticoles et les zones résidentielles à minima dans les futurs projets de développement urbains

Forêts

Renouveler l'activité agricole et forestière au service de la production alimentaire et d'une variété de débouchés économiques

- > Développer une sylviculture raisonnée (ex : gestion des coupes rases, diversification des essences replantées, etc.)



Produire 29% d'énergies renouvelables par rapport à la consommation totale d'énergie du territoire à l'horizon 2030 (soit 25% sur le territoire du SCoT), tout en étant compatible avec la qualité agronomique du terroir



#2

AXE 2

Satisfaire les besoins essentiels de tous à chaque étape de son parcours de vie

OBJECTIF 2.1 :

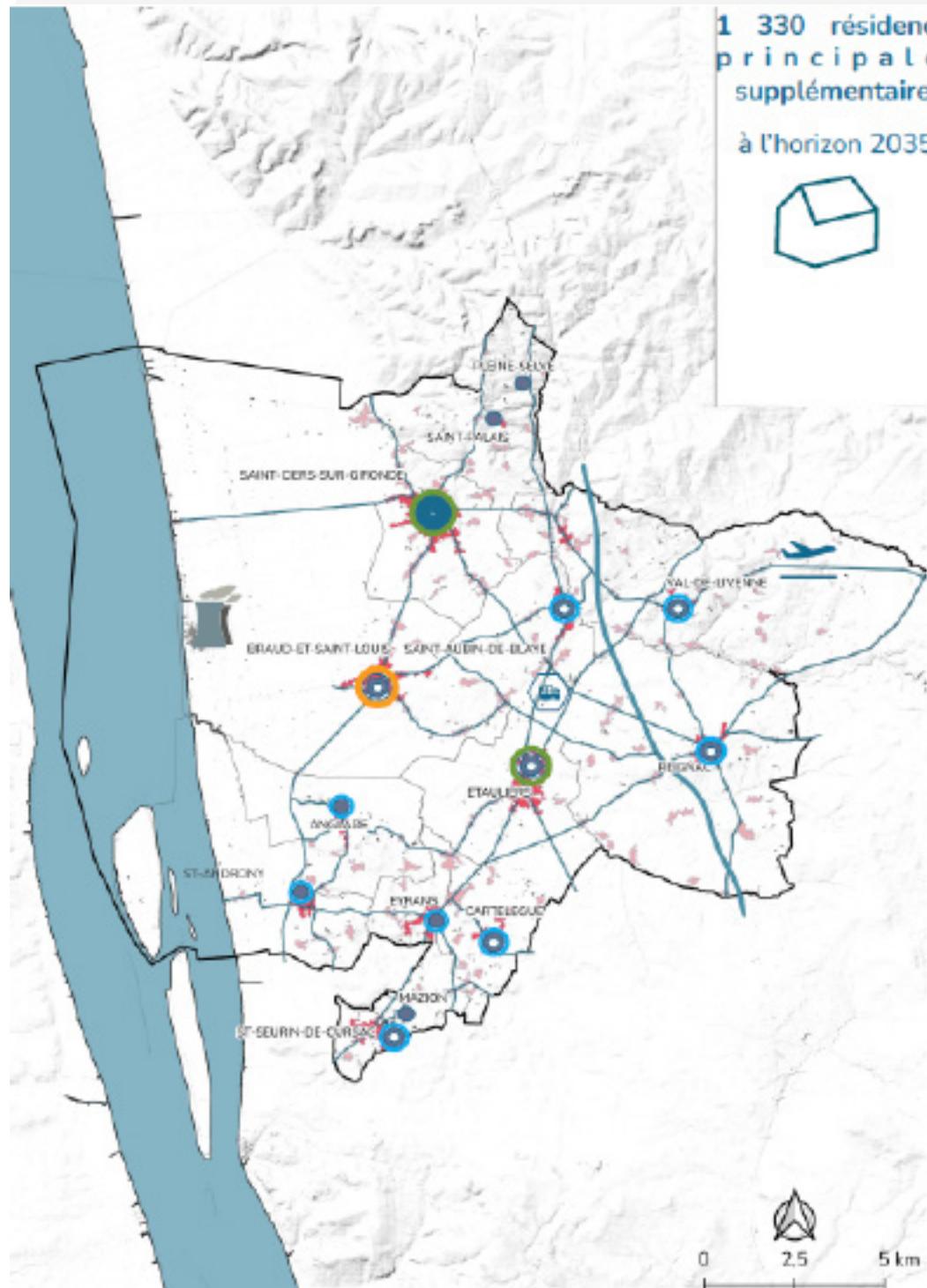
Structurer une offre de logements et d'hébergements adaptée à la diversité des habitants et selon les capacités d'accueil des communes

OBJECTIF 2.2 :

Accéder à tous les équipements et services en facilitant la mise en réseau des centralités à l'échelle de la CCE mais aussi la Haute-Gironde, la Charente-Maritime, la Métropole bordelaise

OBJECTIF 2.3 :

Maintenir et accueillir des entreprises pourvoyeuses d'emploi locaux en s'appuyant principalement sur les filières économiques traditionnelles du territoire (services, industrie, agriculture) tout en restant à l'écoute de nouvelles opportunités pour les actifs du territoire (aéronautique, diversification des filières)



1 330 résidences principales supplémentaires à l'horizon 2035!



AXE 2 > Satisfaire les besoins de tous à chaque étape de son parcours de vie

Objectif 2.1



Structurer une offre de logements et d'hébergements adaptée à la diversité des habitants et selon les capacités d'accueil des communes

Proposer une offre de logements pour tous inclusive et solidaire

Offrir un parc habité diversifié sur l'ensemble du territoire afin d'assurer un parcours résidentiel complet et adapté à tous les moments de la vie

- > Des centres-bourgs au service d'une intensité villageoise : renouvellement du parc, résorption des logements vacants, monopolisation du foncier disponible (dents creuses et parcelles divisibles)
- > Une évolution des bâtiments existants et des annexes dans les hameaux et écarts ruraux

Conforter, améliorer, résorber et renouveler le parc habité selon l'armature territoriale du SCoT

Objectif 2.2



Accéder à tous les équipements et services en facilitant la mise en réseau des centralités à l'échelle de la CCE mais aussi la Haute-Gironde, la Charente-Maritime, la Métropole bordelaise

Assurer une accessibilité infra et extra territoriales efficaces pour les services du quotidien

Maintenir l'accueil dans les services de tous les jours sur l'ensemble du territoire

Pôles privilégiés pour :

- Équipements
- Grandes surfaces commerciales
- Commerces de proximité

Conforter les polarités équipées

Assurer la vitalité commerciale dans les pôles structurant, d'appui et de proximité en portant une attention particulière à l'équilibre commercial à l'échelle de la CCE

Maintenir l'équilibre commercial du territoire en autorisant uniquement la construction de nouveaux commerces de plus de 300m² de surface de plancher dans les secteurs de localisations préférables des commerces identifiées par le SCoT à l'échelle CCE

Objectif 2.3



Maintenir et accueillir des entreprises pourvoyeuses d'emploi locaux en s'appuyant principalement sur les filières économiques traditionnelles du territoire (services, industrie, agriculture) tout en restant à l'écoute de nouvelles opportunités pour les actifs du territoire (aéronautique, diversification des filières)

Développer une offre foncière et immobilière attractive, qualitative et adaptée à tous les types d'entreprises

Valoriser le maillage des entreprises sur le territoire

Conforter le secteur tertiaire sur le territoire

Développer une filière et une formation autour des métiers de l'aéronautique



AXE 3

Assurer un aménagement compatible avec la préservation et la valorisation des richesses écologiques du territoire

OBJECTIF 3.1 :
Garantir un accueil durable et adapté

OBJECTIF 3.2 :
Garantir la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire

OBJECTIF 3.4 :
Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité

**AVEC DES OBJECTIFS CHIFFRES
OBLIGATOIRE DE RÉDUCTION
DE LA CONSOMMATION
FONCIÈRE**



AXE 3 > Assurer un aménagement compatible avec la préservation et la valorisation des richesses

Objectif 3.1

Plan de Prévention des Risques Naturels

COMME L'ESTUAIRE

Cours d'eau principaux et tributaires
Trame aquatique secondaire

Smicul Market

Objectif 3.2

Trame forestière
Trame mosaïque (pâturage, marais)

Trame agricole de production

Haires

Enjeux à conserver/ renforcer
Enjeux à restaurer/ redéfinir

Protéger, révéler et valoriser la Trame Verte

Objectif 3.3

Les ports d'intérêt

Parc ornithologique «Trame d'oiseaux»

Le Canal des 2 mers à vélo reliant Virazeil à Blaye

Chemin de la voie de Tous

Monuments historiques générant une protection des arbres

Distillerie

Centrale nucléaire

Garantir un accueil durable et adapté

Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances

> Prendre en compte les risques majeurs sur le territoire et se préunir contre les risques connus liés : aux inondations, au littoral, aux feux de forêts, aux mouvements de terrain, aux séismes et au nucléaire.

Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à tous

Concilier attractivité démographique et maîtrise locale des déchets

Assurer la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire

Maintenir le caractère exceptionnel du patrimoine écologique de la CCE en assurant la qualité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques

> Renforcer et restaurer les réservoirs/corridors afin de favoriser le déplacement des espèces : l'estuaire (Parc Naturel Marin Estuaire de la Gironde et mer de Pertuis, site Natura 2000 (ZPS et ZSC)), les marais (les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ZICO, etc.)

Assurer la préservation et la qualité de toutes les composantes de la Trame Bleue

Protéger, révéler et valoriser la Trame Verte

Faire de l'identité rurale, viticole et environnementale du territoire un motif d'attractivité

Révéler les diversités paysagères et patrimoniales de la CCE

> Lutter contre la banalisation des paysages en limitant le mitage des espaces naturels, agricoles, viticoles et forestiers et l'urbanisation linéaire à minima le long de la Route Verte Touristique et de la RD137

Proposer un tourisme nature et atypique respectant les milieux naturels par des itinéraires originaux

> Aménager des itinéraires cyclables et piédestres permettant de découvrir le territoire et de connecter les bourgs et les sites touristiques entre eux

> Adapter et connecter le chemin des pèlerins de Saint-Jacques de Compostelle au plus près du dynamisme des centralités (accueil, hébergements etc.)

Valoriser tous les patrimoines du territoire

> Patrimoine jacquaire, industriel (distillerie de Val de Livenne, centrale nucléaire etc.), châteaux, la forêt, Terres d'Oiseaux, l'Estuaire et ses espaces naturels, ses marais (marais de la Vergne notamment), son petit patrimoine (moulins à eau et à vent etc.)

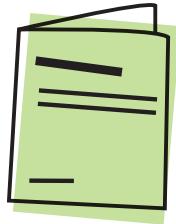


3

La traduction réglementaire dans
le PLUi-H



▶ Les pièces qui traduisent votre PADD



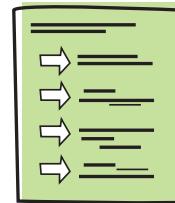
Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Il fixe les actions associées à des objectifs chiffrés et localisés en matière d'offre en nouveaux logements et de réhabilitation du parc existant.



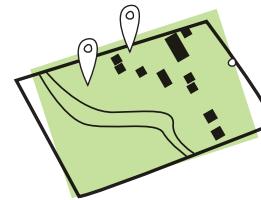
Le Règlement graphique

Il définit les règles d'utilisation des sols sur un plan.



Le Règlement écrit

Il définit les règles d'utilisation des sols à l'écrit et sous forme de schémas.



Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs.



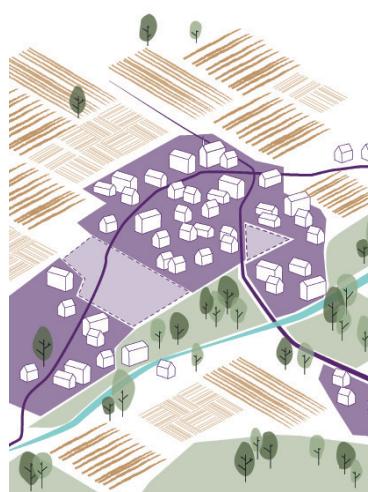
THÉMATIQUES

> La préservation et amélioration de la trame verte et bleue

> La prise en compte des risques naturels et devenir résilient

> L'accompagnement vers de nouvelles mobilités plus actives

> L'intensité urbaine dans les centres bourgs par un encadrement de la densité



Des règles associées à chaque zone

U

AU

A

N

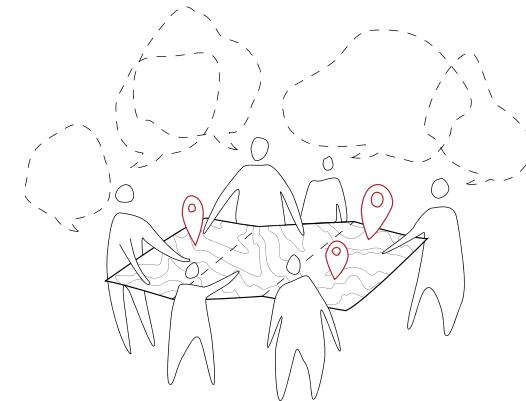
SECTORIELLES

Une quarantaine d'OAP qui apportent des orientations de projet sur-mesure par site

Que contient le Programme d'orientations et d'Actions (POA) ?

Un programme d'actions partenarial

- » Objectifs quantifiés et localisés de logements/places d'hébergement par commune
- » Amélioration et la réhabilitation du parc de logements publics ou privés existant
- » Interventions en matière foncière permettant la réalisation des actions du programme
- » Moyens financiers et catégories d'intervenants



Production attendue de logements locatifs sociaux et offre privée conventionnée

- » Actions auprès de publics spécifiques : personnes dites gens du voyage, personnes mal logées, défavorisées, étudiants, en perte d'autonomie

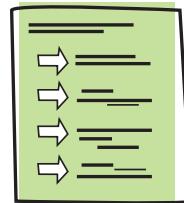


Un dispositif d'observation

- » Conjoncture du marché immobilier
- » Suivi de la demande de logement locatif social
- » Suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés



► Un règlement écrit adapté aux spécificités du territoire



Le Règlement écrit
Il définit les règles
d'utilisation des sols à
l'écrit et sous forme de
schémas.

» Un vrai enjeu d'accessibilité du document par tous...

» En faire un outil de projet/possible et non pas un outil de gestion de l'interdit

Des règles associées à
chaque zone



» Il y a toujours un objectif à la règle mise en place



» Intégrer des spécificités locales sans complexifier
à outrance le règlement

► Un règlement écrit adapté aux spécificités du territoire

U

AU

A

N

- » Réseaux et structures suffisants
- » Ouvertes (constructibles immédiatement) ou fermées (modification du PLUi nécessaire)
- » Constructibles pour les besoins économiques des activités agricoles et forestières
- » Protection des paysages et des milieux naturels, présence de risque
- » constructibles de manière exceptionnelle et limitée

► Les zones urbaines

> Zones Urbaines dites zones U sont définies comme des secteurs déjà urbanisés, physiquement bâtis ou espaces libres dans le tissu (dent creuse) bénéficiant de toutes les viabilités.

Les zones urbaines sont déjà construites ou des espaces immédiatement constructibles

Potentiel de logements produits en zone U à horizon 2035 : entre 1 000 logements et 1100 logements

► La Zones Urbaines Mixtes et Résidentielle

UA

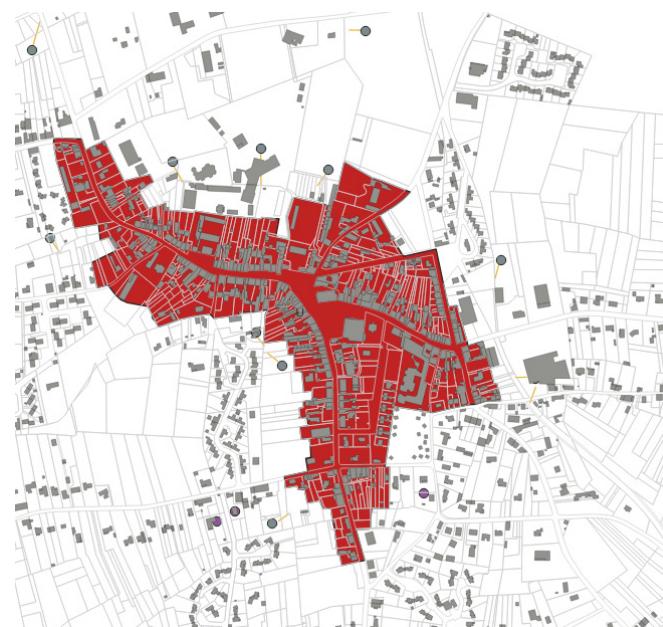
Le secteur UA correspond aux centres anciens historiques. Il est caractérisé par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.



Centre-ville, Etauliers 2023 ©Cittanova

Uaa	Centre-ville de Saint-Ciers-sur-Gironde, Etauliers & Saint-Seurin-de-Cursac? "un centre ville intense "
Ua Uab	Les autres centres anciens "un rôle de centralité renforcé"

- Préserver les formes urbaines anciennes
- Conforter la mixité fonctionnelle
 - Permettre la densification



Centre-ville, Saint-Ciers-sur-Gironde 2024 ©Cittanova



Centre-bourg, Anglade 2024 ©Cittanova

► La Zone Urbaine Mixte et Résidentielle

Ub

Le secteur Ub correspond aux **extensions d'habitat pavillonnaires** permettant en Ub1 d'accueillir également des activités et services à Saint-Ciers-sur-Gironde et Etauliers tandis qu'en Ub2 la destination principale est l'habitat dans les autres communes.



Extension de l'habitat pavillonnaire, Val-de-Livenne 2022 ©Cittanova

Uh

Le secteur Uh correspond aux groupements de bâtis constitués **de plus de 50 constructions, ne présentant pas de risques naturels (inondation, feu de forêt etc.), disposant d'une DECI, étant le moins exposés aux zones de traitements phytosanitaires.**

Pour la loi Littoral, ils s'agit des secteurs déjà urbanisés. Ils sont voués uniquement à être densifiés.

Ub	Ub1	Les extensions d'habitat pavillonnaire de Saint-Ciers-sur-Gironde, Etauliers "une plurifonctionnalité apaisée"	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les formes urbaines existantes - Permettre la densification, notamment par la hauteur - Encadrer la mixité fonctionnelle
	Ub2	Les extensions d'habitat pavillonnaire des autres communes "une âme de village conservée"	<ul style="list-style-type: none"> - Diversifier les formes urbaines - Préserver des espaces de respiration
Uh		Les groupements de bâtis constitués et isolés "des hameaux préservés"	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les formes urbaines anciennes - Permettre l'évolution des bâtiments existants sans accueillir de logement supplémentaire

► La Zone Urbaine Spécifique

Ue

Le secteur Ue correspond aux grands sites d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif



Les équipements sportifs, Braud-et-Saint-Louis, 2022 ©Cittanova

Ue

- Conforter les grands pôles de services, scolaires et d'équipements d'intérêt collectif et de loisirs existants sur le territoire

Ux

Le secteur Ux correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activité économiques le plus souvent situés en périphérie des zones résidentielles. Elle comprend les Zones d'Activités Economiques ('ZAE) de la Communauté de Communes de l'Estuaire mais aussi des secteurs économiques en dehors de la compétences intercommunale.



ZAE Gironde Synergie, Saint-Aubin-de-Blaye, 2022 ©Cittanova

Ux

- Orienter le développement économique productif dans des secteurs dédiés
- Trouver un équilibre entre l'offre commerciale des centres-villes/centres-bourgs et celle de la périphérie

► La Zone Agricole **A**

Les **zones agricoles**, dites zones A sont définies comme des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »

Dans les zones agricoles, seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.
- l'existant et leur possible évolution.



Etauliers, 2022 ©Cittanova

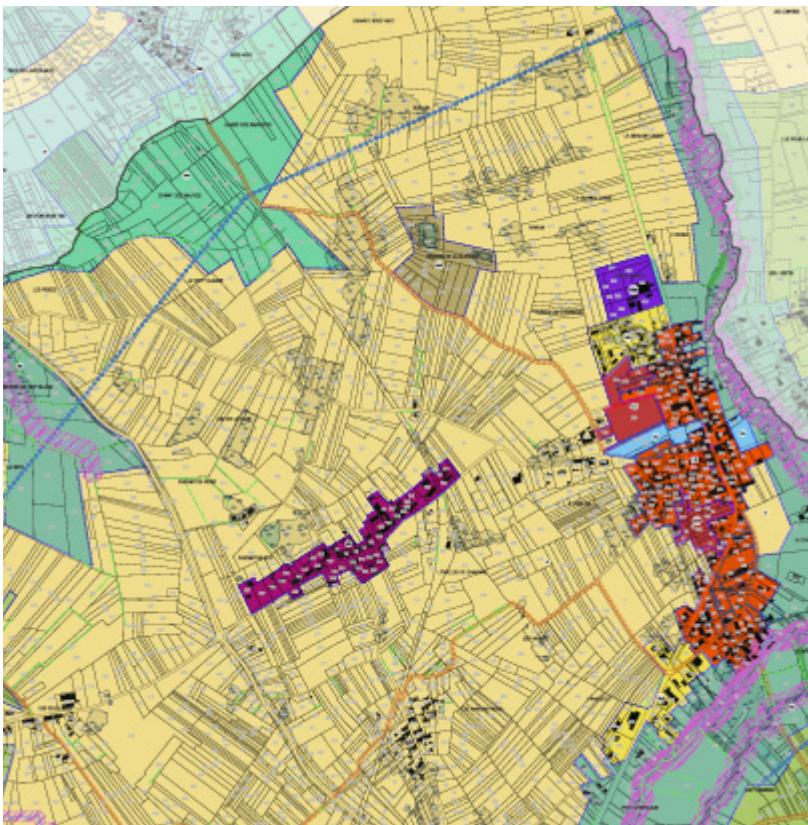


Braud-et-Saint-Louis, 2022 ©Cittanova



©CCE

► La Zone Agricole A

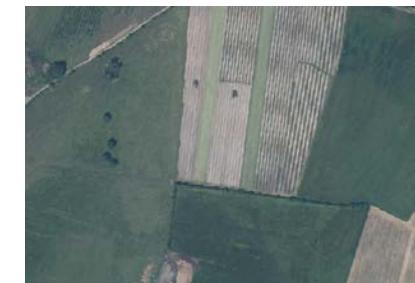
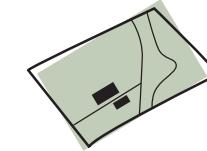


+ 100 changements de destination possibles



Les typologies

A ou AI



pour les communes Loi littoral
Enjeux

- Préserver les exploitations existantes
- Accueillir et encadrer les nouveaux sièges d'exploitation
- Permettre une évolution limitée du bâti résidentiel existant
- Encadrer les évolutions du bâti patrimonial tant résidentiel qu'agricole

Ap
Enjeux

- Préserver les terres agricoles de toutes nouvelles constructions pouvant entraver l'avenir agricole
- Encadrer l'espace de transition entre espace urbanisé et espace agricole
- Protéger les espaces agricoles à fort enjeux environnementaux et paysagers

ApV
Enjeux

- Développer des énergies renouvelables sur des friches agricoles ou en agrivoltalisme

► La Zone Naturelle N

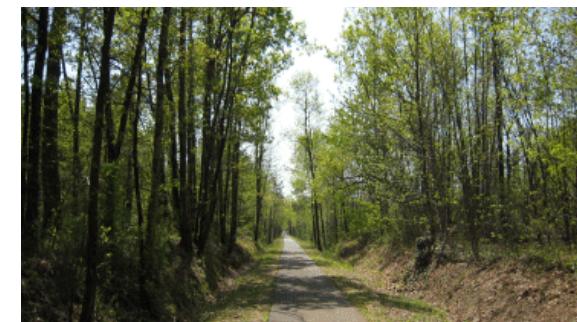
Les **zones naturelles**, dites zones N sont définies comme des « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels »

Dans les zones naturelles, peuvent être autorisées :

- des évolutions de l'existant à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
- des **constructions à titre exceptionnel** et à condition de pouvoir justifier d'un **caractère mesuré**



Reignac



Etauliers



Saint-Palais

La Zone Agricole



Extrait des sous-secteurs de la zone naturelle Ns et N de Pleine-Selve

Secteur 	Sous-Secteurs	Description
à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages, d'usage forestier et de leur intérêt		correspondant aux espaces à protéger en raison de leur qualité environnementale, paysagère et/ou forestière
	Ns	recouvrant les espaces naturels les plus sensibles d'un point de vue écologique et représentant un rôle dans la connectivité de la trame verte et bleue de la CC de l'Estuaire
	Nsl	correspondant aux espaces sensibles d'un point de vue environnemental sur les communes soumises à la loi dite littoral
	Nv	recouvrant les sites privilégiés pour l'accueil des gens du voyage
	Npv	recouvrant les espaces naturels en friches accueillant ou susceptibles d'accueillir une centrale solaire au sol ou de l'agrivoltaïsme.
	Ns	pour les secteurs d'ampleur de production énergétique issue des ressources renouvelables.
	Nsl	
	Nt	aux sites de loisirs isolés, comprenant un sous-secteur Nt1 dédié à une activité d'accrobranche à Etauliers.
	Ne	correspondant aux sites d'équipements d'intérêts collectifs et services publics isolés.
	Nx	correspondant à des activités économiques isolées (artisanales majoritairement et hors tourisme),



Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées



Extrait d'un sous-secteur de la zone naturelle (Nx) pour le développement de Servagri, fournisseur de matériel agricole à Pleine-Selve

EXEMPLE DE L'ARTISANAT ISOLE

Le secteur **Nx** a été créé pour permettre le confortement tout d'abord et le développement ponctuel dans un second temps des activités isolées

C'est donc 1 secteur Nx qui a été délimité sur la CC de l'Estuaire afin de répondre à l'objectif du PADD.

Sont également concernés :

Les aires d'accueil des gens du voyages : **Nv**

Les sites d'hébergements touristiques démontables isolés : **NI**

Les sites d'équipements sportifs isolés : **Ne**



Extrait d'un sous-secteur de la zone naturelle (Ne) pour l'auto-modélisme à Reignac

► La Zone A Urbaniser **AU**

Les **zones à urbaniser**, dites zones AU sont définies comme des secteurs de projet destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les réseaux à proximité sont en capacité de desservir la zone, alors le secteur est ouvert à l'urbanisation à condition de respecter l'orientation d'aménagement qui la concerne, sinon une modification du PLUi sera nécessaire.



secteur en extension de projet
résidentiel principalement

Secteurs de projet dédiés à l'habitat
en extension : **22 secteurs**

Surface dédiée au logement en
extension (AU) à horizon 2035 :
27.98 ha

Potentiel produit en extension (AU) à
horizon 2035 : entre **300 logements**
et **320 logements**



secteur en extension de projets
économiques diversifiés

Secteurs de projet dédiés à l'économie
en extension : **5 secteurs**

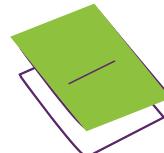
Surface dédiée à l'économie en extension
(AU) à horizon 2035 : **28.2 ha + 13.33 ha**
(STECAL)

UNE ARCHITECTURE A PLUSIEURS NIVEAUX



Comment lire le règlement ?

Explications didactiques par étapes
pour savoir comment lire le document.



Les dispositions générales

Ce qui va concerner l'ensemble des
zones



Les règles associées à chaque zone

Ce qui va concerner l'ensemble des
zones

U

AU

A

N

Le Règlement écrit

L'ensemble des zones (extrait)

> **Les autres éléments** : les prescriptions graphiques

- Les dispositions relatives à la trame verte et bleue
- Les espaces contribuant aux continuités écologiques
- Les EBC
- Les arbres, haies et autres alignements d'arbres à conserver
- Les boisements à préserver
- Les cours d'eau
- Les zones humides (et espace de fonctionnalité)

OBJECTIFS POURSUIVIS

de préservation de la diversité patrimoniale et de préservation de l'ambiance urbaine lotoise et aveyronnaise. Ces objectifs recouvrent ceux de la préservation de l'identité de ses paysages et une place de la biodiversité fonctionnelle sous toutes ses formes.



Extrait d'une zone tampon inconstructible de part et d'autre d'un cours d'eau, de zones humides, d'Espaces Boisés Classés, d'alignement d'arbres à préserver à Etauliers.

Le Règlement écrit

CHAQUE ZONE (extrait)



> Usages des sols et destination constructions

> Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

5 DESTINATIONS DE CONSTRUCTION ET 21 SOUS-DESTINATIONS POUR LESQUELLES IL FAUT FAIRE UN CHOIX :



Habitation

Logement, Hébergement



Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie, Entrepôt, Bureau, Centre de congrès et des expositions



Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole (stockage du matériel, logement des animaux, des récoltes), exploitation forestière (stockage du bois, des véhicules et des machines)

L'implantation et volumétrie

- Par rapport aux voies et emprises publiques
- Les constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Hauteur

Traitement environnementale et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

- Coefficient de pleine terre

Équipements d'intérêt collectif et services publics



Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

Commerce et activités de service



Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels, Autres hébergements touristiques, Cinéma


 Le Règlement écrit

EXEMPLE D'APPLICATION



Logement
Hébergement

Tissu ancien		Faubourgs linéaires		Hameau ou Secteurs Déjà Urbannisés
Uaa	Uab	Ub1	Ub2	Uh
✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓



Exploitation agricole
Exploitation forestière

Tissu ancien		Faubourgs linéaires		Hameau ou Secteurs Déjà Urbannisés
Uaa	Uab	Ub1	Ub2	Uh
✗	✗	✗	✗	✗
✗	✗	✗	✗	✗

✓ Autorisé

✗* Autorisé sous condition(s)

✗ Interdit

1 nouvel outil: le coefficient de pleine terre

OBJECTIFS POURSUIVIS

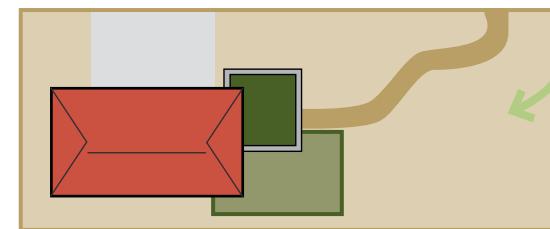
de préservation de la biodiversité et un renforcement de la place de la nature en espace urbanisé, quel que soit le projet et sa situation.

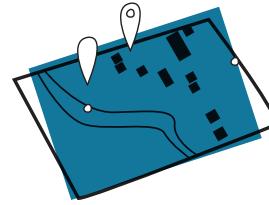
Garantir des espaces non bâties à la campagne à condition qu'ils conservent leur rôle sur le cycle du vivant et de la biodiversité

> le Coefficient de Pleine Terre
 CPT :

Méthode de calcul :

$$CPT = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$





Les Orientations d'aménagement et de programmation

THÉMATIQUES

La préservation et amélioration de la trame verte et bleue

La prise en compte des risques naturels pour devenir un territoire résilient

L'accompagnement vers une mobilité plus durable (covoiturage, autopartage, voies cyclables, sentiers pédestres etc.)

L'accompagnement vers une intensité urbaine des centres-bourg

SECTORIELLES

Près de 40 OAP dédiées au développement de l'habitat, de l'économie et de l'équipement

une OAP par site A Urbaniser

zone U et AU = OAP

Les OAP thématiques

LA PRÉServation ET L'AMÉLIORATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

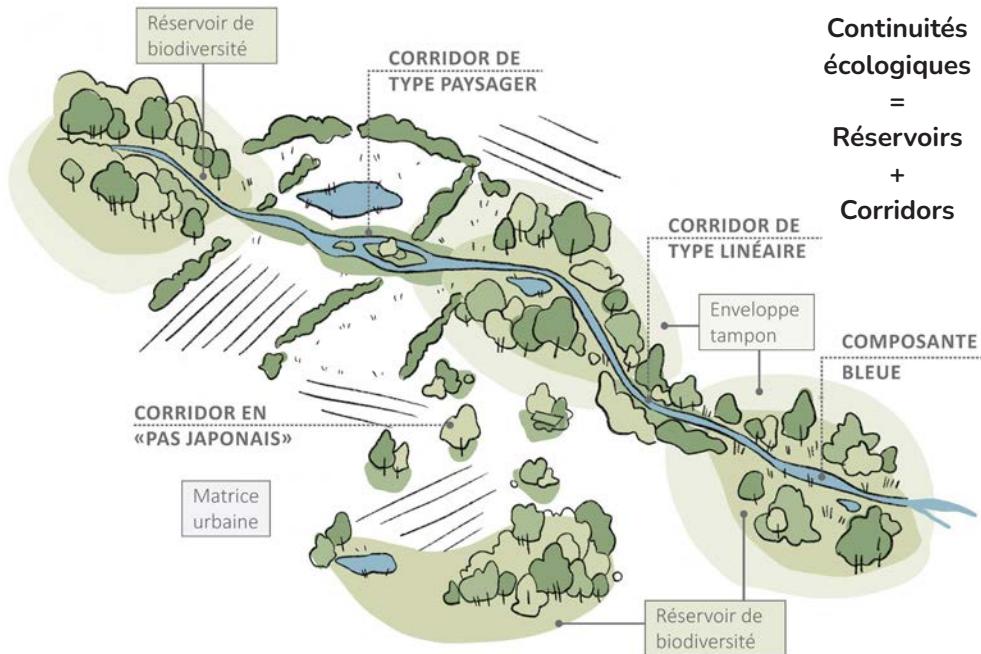


Schéma des interactions écologiques d'une trame verte et bleue (source: cttanova)

> Préserver la trame forestière et bocagère

Maintenir une trame de qualité et fonctionnelle

Garantir une meilleure résilience des peuplements

Limiter l'impact des infrastructures et traiter leurs lisières

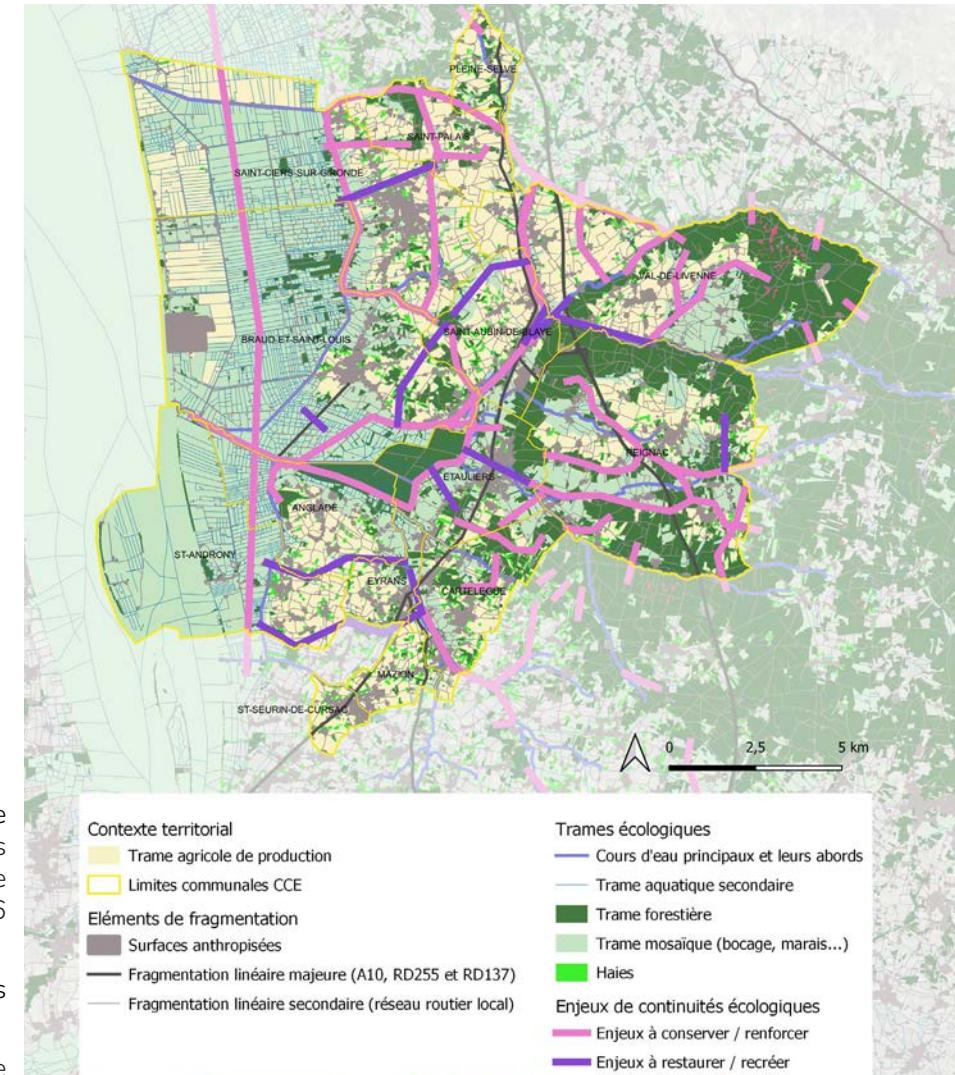
Des mesures et une gestion adaptée en fonction de l'état des conservation

> Préserver la trame bleue

Des marges de recul pour préserver la trame bleue de 30 mètres pour les cours d'eau situés en site Natura 2000, de 15 mètres hors site Natura 2000 et en centres-bourgs et de 6 mètres pour les fossés.

Des aménagements et des cheminements compatibles avec la continuité hydraulique

La trame des petites voies d'eau existante notamment sur le marais et les ruisseaux secondaires doit être maintenue et préservée.



Les OAP sectorielles

 09
SADB_1

SAINT-AUBIN-DE-BLAYE

OAP : SADB_1

// site et situation

Armature territoriale : Pôle de proximité

Type : Extension



LOCALISATION

- Le site est localisé au cœur de la commune de Saint-Aubin-de-Blaye, dans une zone de transition entre le centre-bourg, ses quartiers résidentiels et les espaces agricoles périphériques.
- Proximité immédiate :
- Nord : Habitat résidentiel individuel récent.
- Ouest : Espaces ouverts agricoles ou prairiaux.
- Est : Proximité directe avec le centre-bourg, ses équipements et commerces (boulangerie, boucherie).
- Sud : espace vert public.

// Extrait zonage



Traduction réglementaire au zonage

Information de contexte : servitude, classement, protection, enjeu environnemental



// Contexte du site et enjeux

CONTEXTE

- Occupation du sol : Parcelle actuellement non bâtie, à usage agricole ou prairial, avec un sol relativement plat.
- Contexte bâti environnant :
- Nord : Habitats individuels mitoyens, en alignement le long des voies locales (Cité des Acacias).
- à l'Est : Centre-bourg accessible à pied, avec des commerces, services publics et équipements de proximité (boulangerie, boucherie, mairie).
- Environnement naturel et paysage : Le site constitue une interface paysagère entre le tissu urbain et les espaces naturels/agricoles environnants.
- Accessibilité et voiries : Rue de la Croix et rues locales : Accès facile aux quartiers résidentiels et au centre-bourg.

ENJEUX

- Intégration dans un tissu urbain existant.
- Prise en compte des cheminements piétons
- Traitement des franges du site.

OBJECTIF

- Mise en place d'une OAP pour permettre la réalisation d'une opération cohérente, optimisant la ressource foncière pour le développement de l'habitat.

Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Communauté de communes de la CCeStuaire

Orientations d'Aménagement et de Programmation

// Plan contexte



Les OAP sectorielles

09

SADB_1

// Orientations d'aménagement et de Programmation

DENSITÉ MINIMALE ATTENDUE SUR L'ESPACE DÉDIÉ À L'HABITAT ET SI AUCUNE CONTRAINE TECHNIQUE OU NATURELLE NE L'EMPÈCHE :

20 log/ha

SURFACE DU SITE : 2.26 ha

SURFACE DE LA ZONE À URBANISER : 2.16 ha

NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS (THÉORIQUE) :

min 44 logements (estimation)

VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE : HABITAT

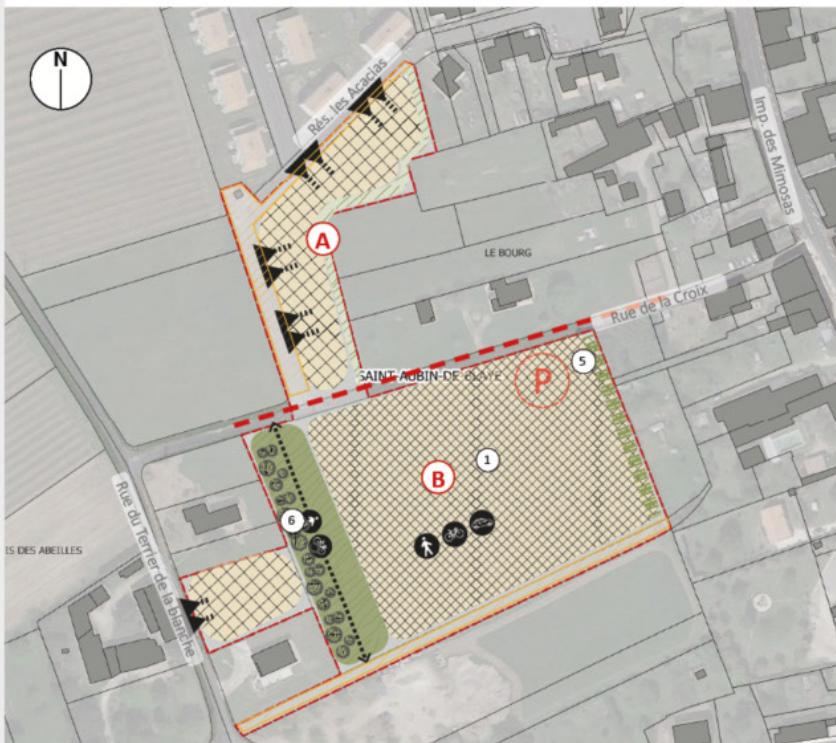
[Voir fiche référence A](#)

Programmation mixte : logements individuels isolés / groupés et intermédiaires et/ou petits collectifs

PART DE LOGEMENT SOCIAL : OUI [50%]

OPÉRATION D'ENSEMBLE : OUI PAR TRANCHE

L'AMÉNAGEMENT DU SITE EST SOUMIS À UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE, EN PLUSIEURS TRANCHES INDÉPENDANTES : UNE TRANCHE A, UNE TRANCHE B.



Programmation destination :

densité programme nombre de logements

(A)
(B)

// Description de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

PRINCIPES D'OCUPATION DU SOL / ARMATURE URBAINE ET INSERTION ARCHITECTURALE

Prescription :

Tranche A : Cette tranche devra privilégier la déplastification de logements individuels groupés.

Tranche B :

Recommandation :

Une partie des espaces pourra être affectée à des usages collectifs ou publics (espaces verts, aire de jeux, petits équipements).

Recommandation spécifique à la Zone B :

Les constructions ne devront pas «tourner le dos» à l'espace vert public situé au sud. Il est essentiel de valoriser les relations visuelles et fonctionnelles entre les bâtiments et l'espace vert public afin de créer une véritable articulation urbaine.

PRINCIPES D'ACCÈS, DE DESSERTE ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Prescription :

Tranche A : L'accès aux constructions se fera d'une part directement depuis la Voie résidence les Acacias attenante.

Tranche B : Une voie d'accès structurante sera le point de départ pour la création des accès individuels et voies secondaires desservant les différents lots.

Recommandation :

- Des espaces de stationnement pourront être envisagés [5].

- De principe, un bouclage avec les secteurs et déplacements doux avec le tissu environnant est à privilier.

- La mise en place d'une transition végétale matérialisée par l'implantation de haies entre le site et les parcelles riveraines est encouragée.

Principes d'aménagement

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Prescription :

- Perméabilité végétale et des sols à créer à l'intérieur de l'OAP

Recommandation :

- Un «corridor» végétal [6] pourrait être aménagé à l'Ouest et permettra de participer à l'intégration paysagère des constructions, de participer à la création de continuité végétales et être le support des parcours de mobilité douce.

Les aménagements pourront inclure des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (noues paysagères ou fossés drainants).

QUALITÉS CONSTRUCTIVES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Recommandation :

- Les constructions chercheront à privilier la compacité et la simplicité dans les volumes.

4

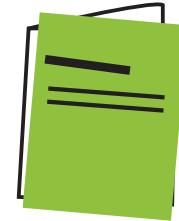


Mise à disposition des documents
et enquête publique

▶ Comment se déroule la procédure entre l'arrêt et l'approbation?

Arrêt PLUi-H

Printemps/Eté
2025
Le bilan de la
concertation est
tiré



3 mois

Les Personnes
Publiques Associées
et les 14 Communes
émettent un avis sur le
document

Consultation



1 mois minimum

Une commission d'enquête vous reçoit
Une plateforme dématérialisé reçoit vos
avis si besoin
VOUS POUVEZ CONSULTER :
l'ensemble du PLUi-H et les avis émis
La commission d'enquête remet son
rapport d'enquête (sous un mois) et son
avis

Evolution

Intégration
des demandes
possibles et
validées faites
lors de l'enquête
publique

Approbation



Le document est
opposable, toutes
les autorisations
d'urbanisme sont
instruites sur la
base du PLUi-H



Vos
questions