



# Projet du PLUi-H

Réunion publique  
24 mars 2025

ANGLADE  
CARTELEGUE  
EYRANS, MAZION  
ST SEURIN-DE-CURSAC





# DÉROULÉ

A grayscale photograph of tall reeds in the foreground, leaning slightly to the right, with a body of water and a distant shoreline in the background. The image is partially obscured by a white vertical bar on the right side of the slide.

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

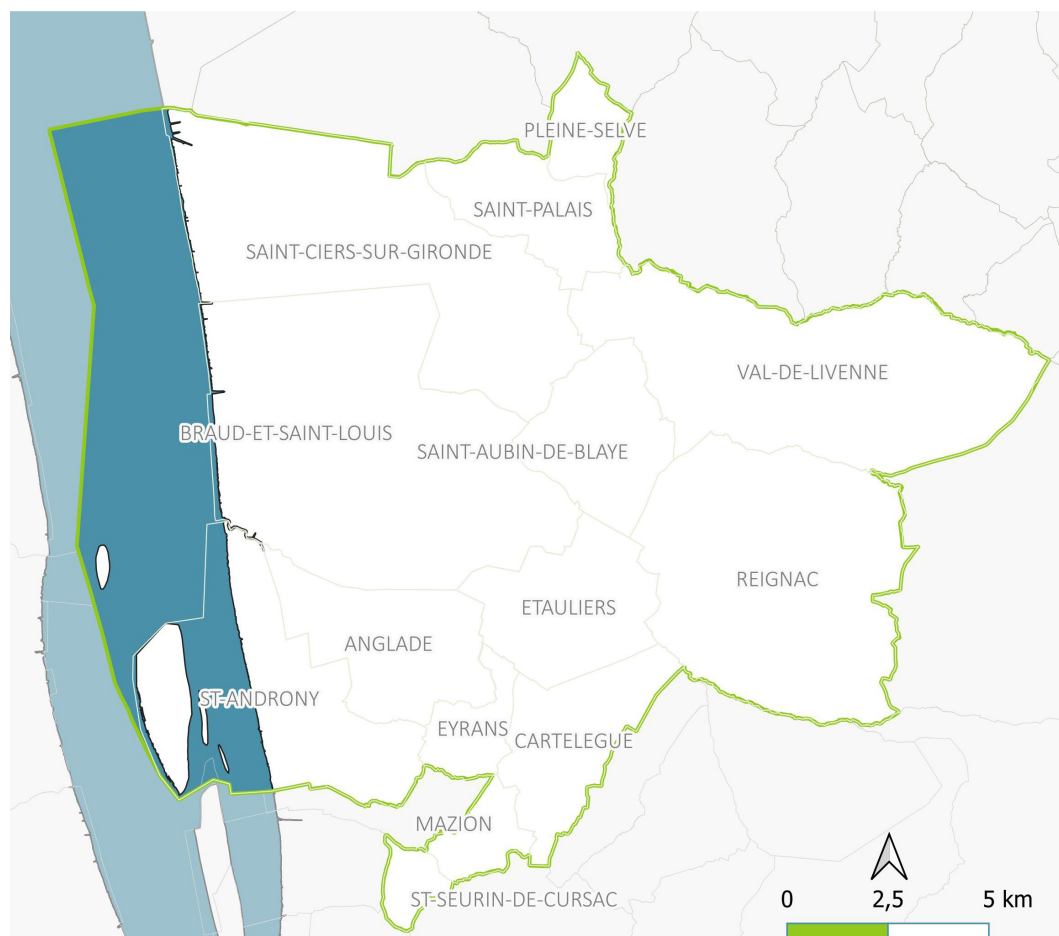
Vos questions

1

# Procédure d'élaboration du PLUi-H

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

## UN DOCUMENT DE PLANIFICATION INTERCOMMUNAL !



Les communes de la Communauté de Communes de l'Estuaire (CCE) - Cittànova

### 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



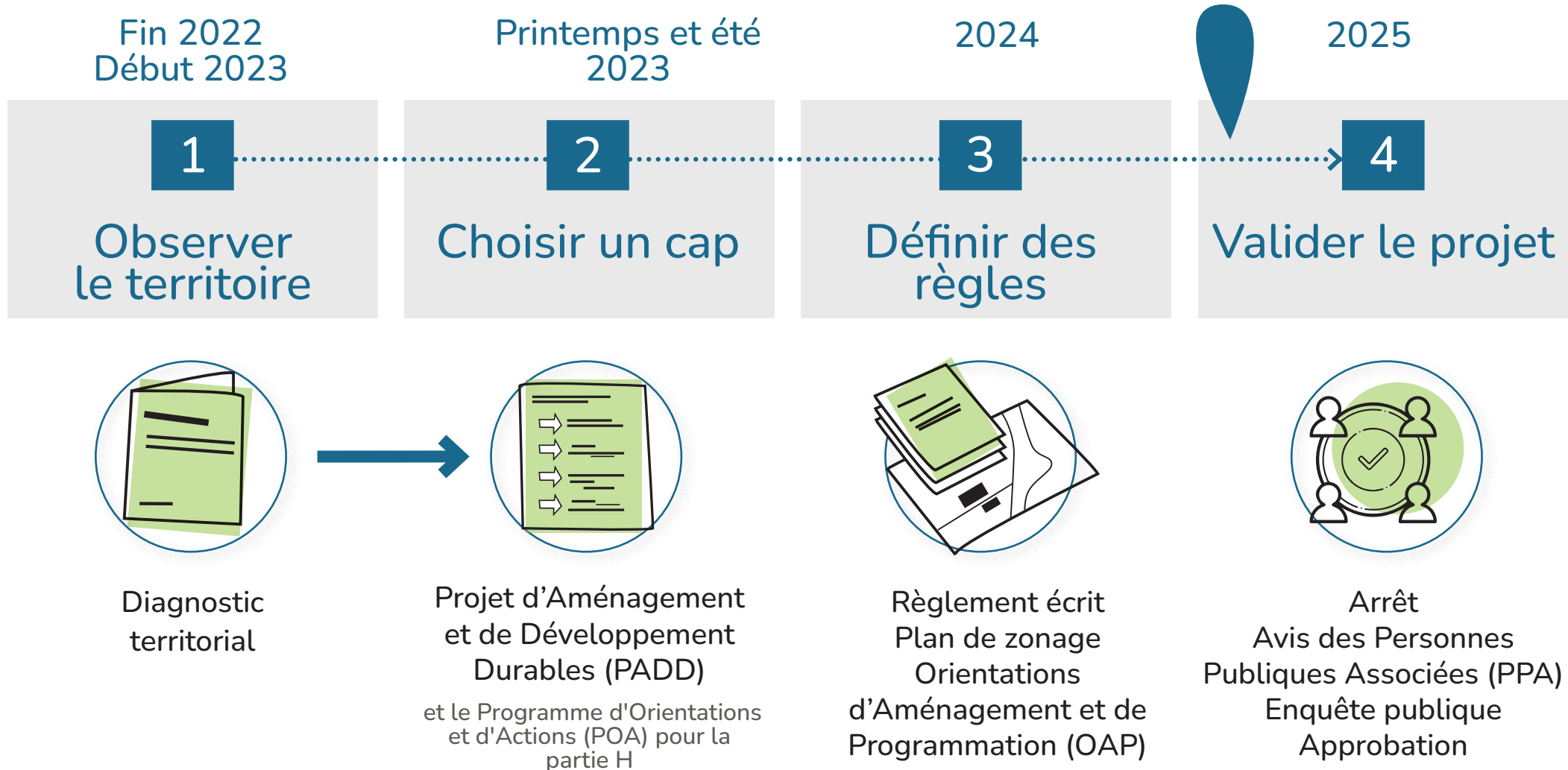
- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
valant programme local de l'Habitat

## LE PLUi-H SE COMPOSE DE DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS :



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

## ET AUJOURD'HUI SUR LA CCE ?



◀.....EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....▶



# 1. Contexte

## ► Un cadre législatif et réglementaire à respecter :

- Prise en compte des normes supérieures et politiques supra-communales

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)

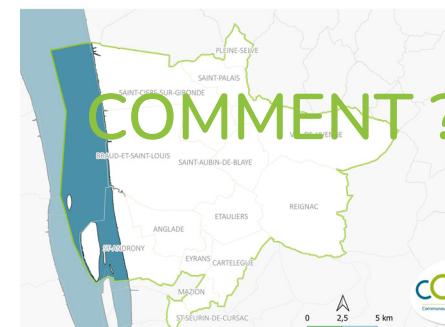
- La loi ALUR renforce le rôle du SCoT comme document «intégrateur» des documents qui lui sont supérieurs.

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

- Le PLUi-h doit être compatible avec le 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





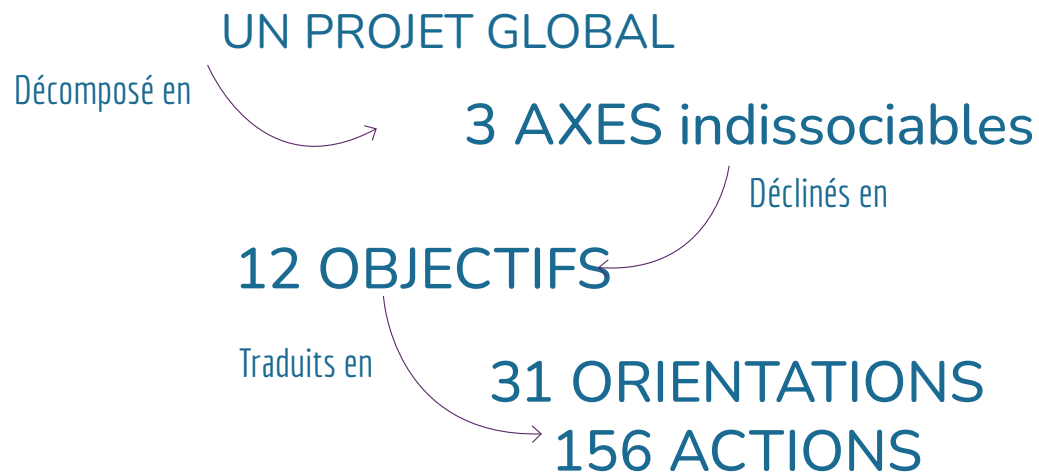
2

Des enjeux de territoire au projet



## 2. DES ENJEUX DU TERRITOIRE AU PROJET

### ► Quelle forme prend le document ?



### ► 3 axes de travail indissociables



#### AXE 1

Révéler le potentiel existant d'un cadre rural de qualité



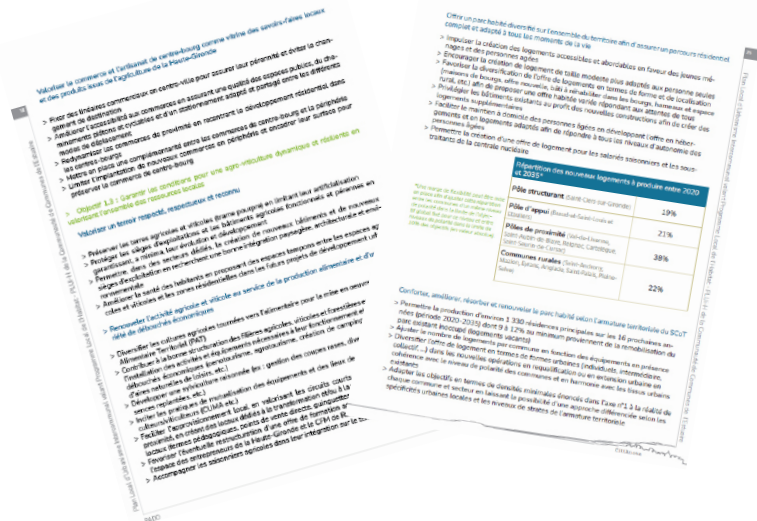
#### AXE 2

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



#### AXE 3

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





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



## AXE 1

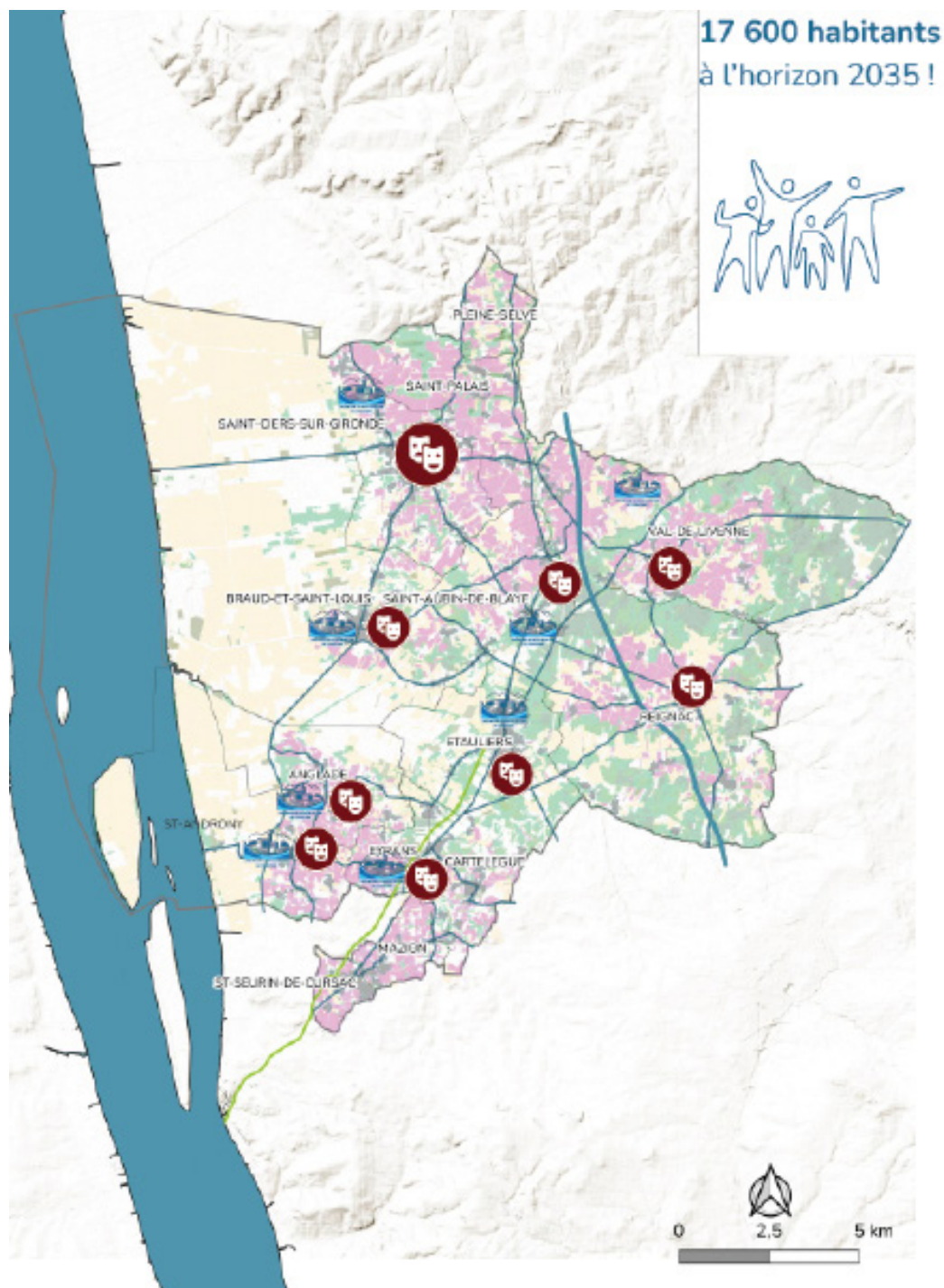
Révéler le potentiel existant d'un cadre rural de qualité

---

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



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 attractif



Permettre à la CCE d'accueillir environ 2 000 habitants supplémentaires à l'horizon 2035 soit un taux de variation annuelle d'environ 0.8 % par an en proposant un territoire plus qu'attrayant, 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-Garonne

- > 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



Valoriser un terroir respecté, respectueux et reconnu



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



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 :

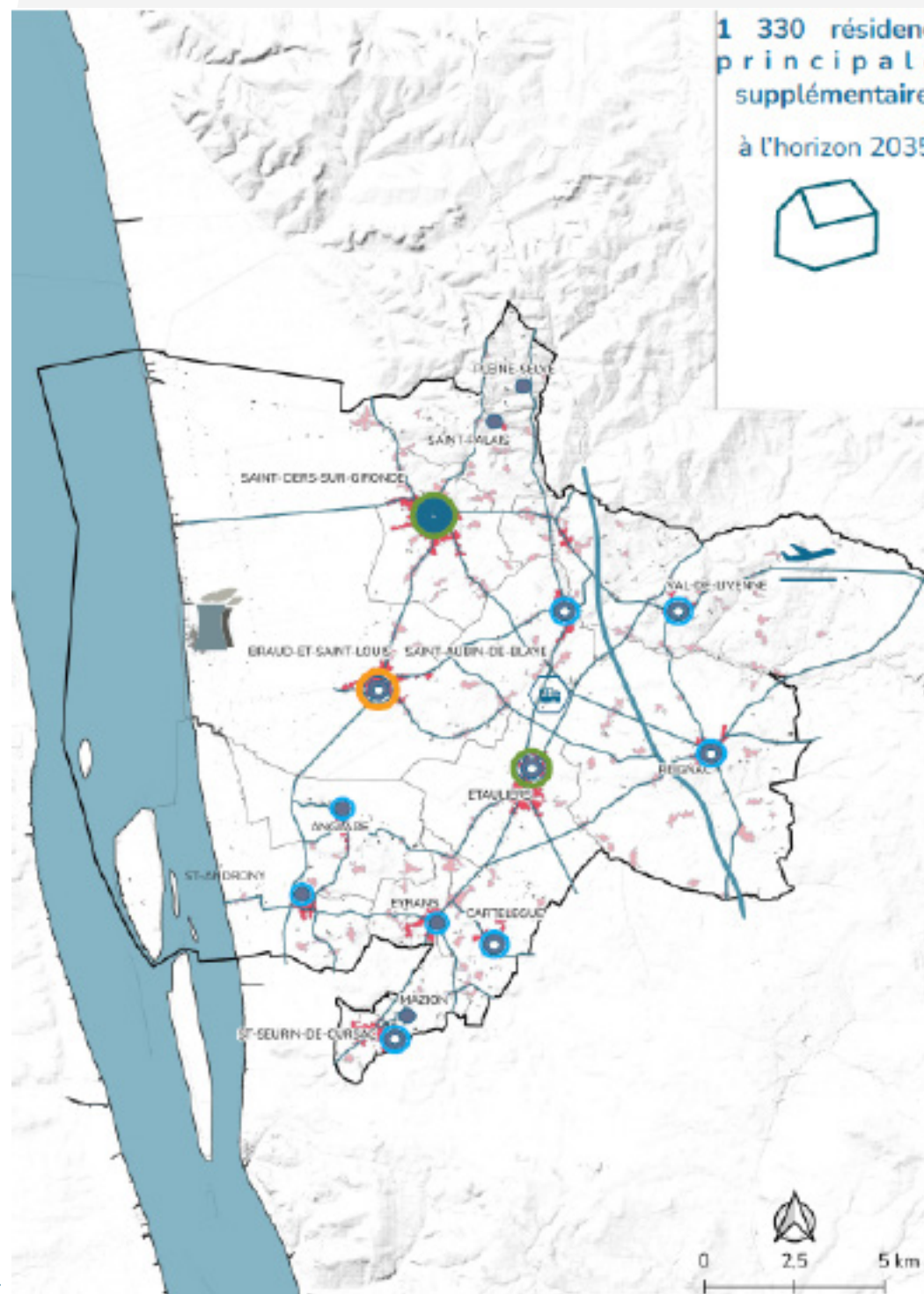
Accéder à tous les équipements et services en facilitant la mise en réseau des centralités à l'échelle de la CCE mais aussi la Haute-Gironde, la Charente-Maritime, la Métropole bordelaise

#### 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



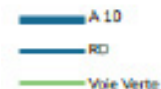
> Des centres-bourgs au service d'une intensité villageoise : renouvellement du parc, résorption des logements vacants, monopolisation du foncier disponible (dents creuses et parcelles divisibles)

> 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 :



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

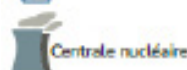
Maintenir l'équilibre commercial du territoire en autorisant uniquement la construction de nouveaux commerces de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les secteurs de localisations préférentielles des commerces identifiées par le SCoT à l'échelle CCE

### 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



#3

## 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**





## 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 prémunir 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

- o 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 pédestres 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'Oisieux, l'Estuaire et ses espaces naturels, ses marais (marais de la Verone notamment), son petit patrimoine (moulins à eau et à vent etc.)



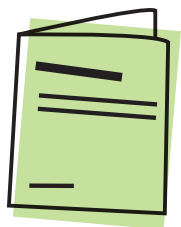


3

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.



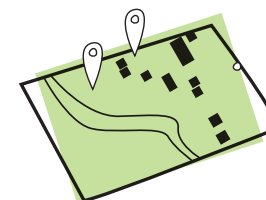
### Le Règlement graphique

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



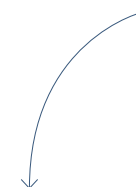
### Le Règlement écrit

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

### SECTORIELLES

> 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

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



### Des règles associées à chaque zone

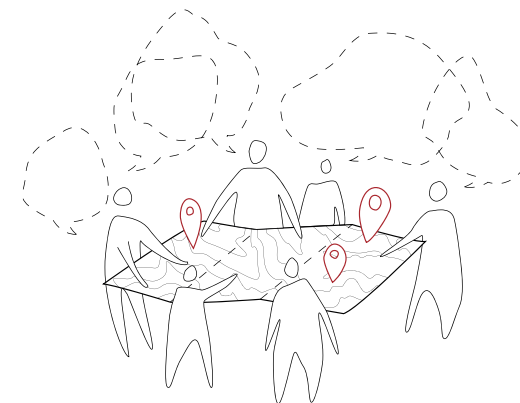




## Que contient le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) ?

### 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



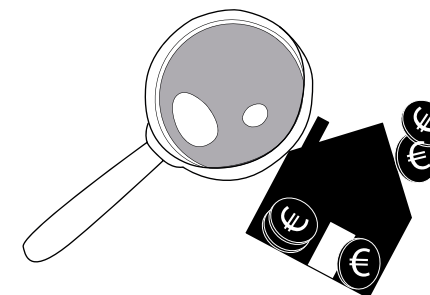
### Production attendue de logements locatifs sociaux et offre privée conventionnée

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

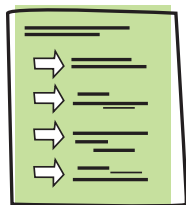


### Un dispositif d'observation

- » 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.

Des règles associées à chaque zone



- » 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
- » 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

- » Réseaux et structures suffisants

AU

- » Ouvertes (constructibles immédiatement) ou fermées (modification du PLUi nécessaire)

A

- » Constructibles pour les besoins économiques des activités agricoles et forestières

N

- » 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 1 100 logements**

## La Zones Urbaines Mixtes et Résidentielle

# UA

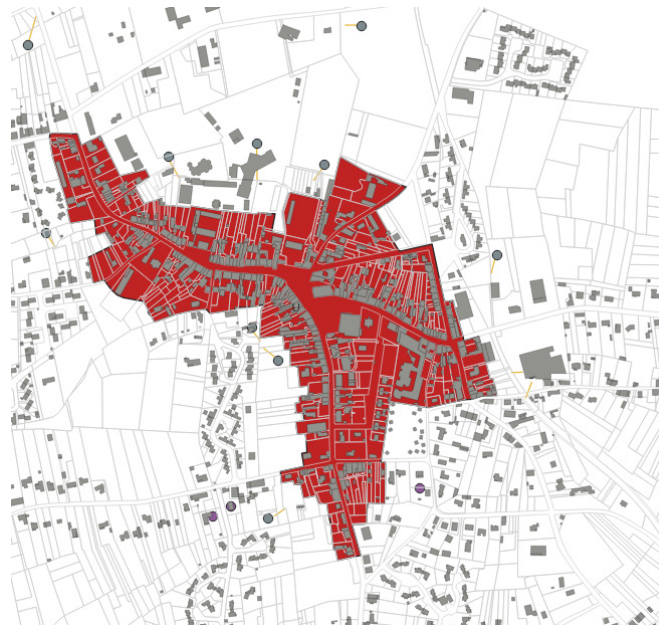
Le secteur UA correspond aux centres anciens historiques. Il est caractérisé par un tissu dense et des implantations généralement à l'alignement cadrant l'espace rue.

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

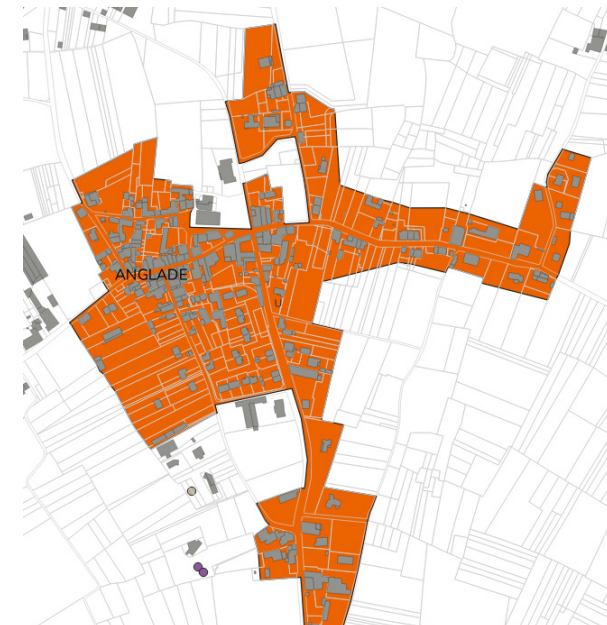
- Préserver les formes urbaines anciennes
- Conforter la mixité fonctionnelle
  - Permettre la densification



Centre-bourg, Anglade, 2022 ©Cittànova



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



Centre-bourg, Anglade 2024 ©Cittànova



## 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 ©Cittànova

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

## 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 ©Cittànova

**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 ©Cittànova

**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.



Cartelègue, ©Google Maps



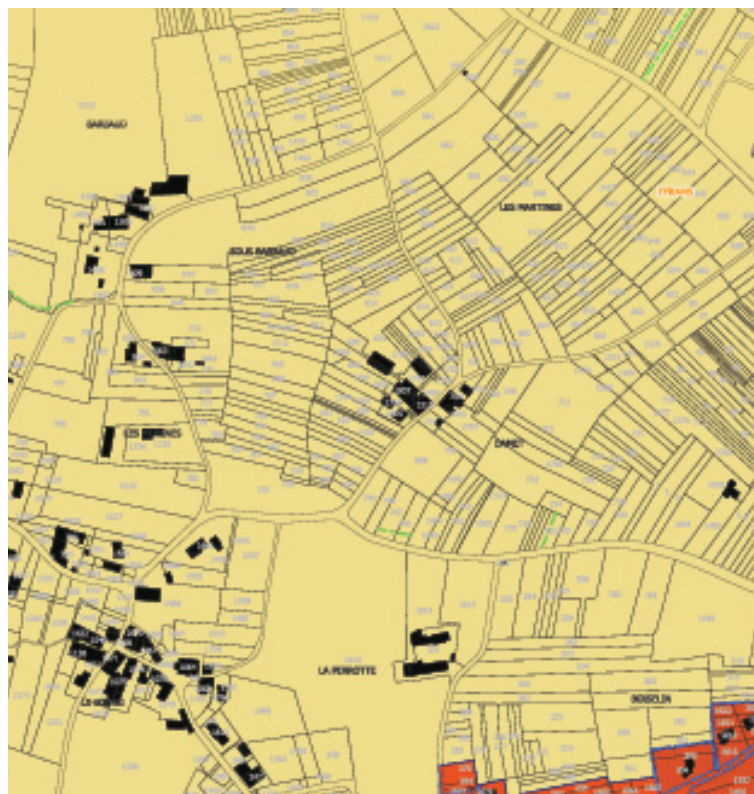
Mazion, Google Maps



©CCE

## La Zone Agricole

A



Extrait zonage EYRANS ©Cittànova

**+ 100 changements de destination possibles**



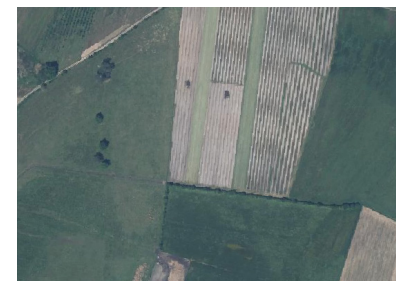
### Les typologies

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 agrivoltaïsme



## 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**



Anglade, GoogleMaps



Cartelègue, googlemaps



Mazion, googlemaps

# La Zone Agricole

N



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

Sous-Secteurs	Description
	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),

Secteur

N

à protéger en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages, d'usage forestier et de leur intérêt



## 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

Ce sont 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.

**AUh**

*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**

**AUx**

*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)**



## Le Règlement écrit

# 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

### 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.

- 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)



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



## Le Règlement écrit

# CHAQUE ZONE (extrait)

U

AU

A

N

> Usages des sols et destination des 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)

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

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 bâtis et abords des constructions

- Coefficient de pleine terre

## Le Règlement écrit

# EXEMPLE D'APPLICATION



*Logement*  
*Hébergement*



*Exploitation agricole*

*Exploitation forestière*

Tissu ancien		Faubourgs linéaires		Hameau ou Secteurs Déjà Urbanisés
Uaa	Uab	Ub1	Ub2	Uh
V	V	V	V	V
V	V	V	V	V

Tissu ancien		Faubourgs linéaires		Hameau ou Secteurs Déjà Urbanisés
Uaa	Uab	Ub1	Ub2	Uh
X	X	X	X	X
X	X	X	X	X



Autorisé



Autorisé sous condition(s)



Interdit



## Le Règlement écrit

### 1 nouvel outil: le coefficient de pleine terre

#### OBJECTIFS POURSUIVIS

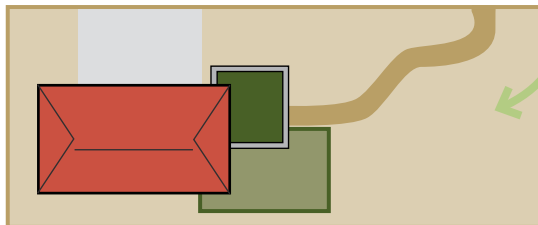
de préservation de la biodiversité et un renforcement de la place de la nature en espace urbanisé, quel que soit le projet et sa situation.

Garantir des espaces non bâtis 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 :

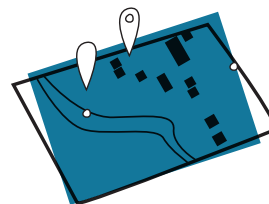
Méthode de calcul :

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



Braud-et-Saint-Louis

## Les OAP



### 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

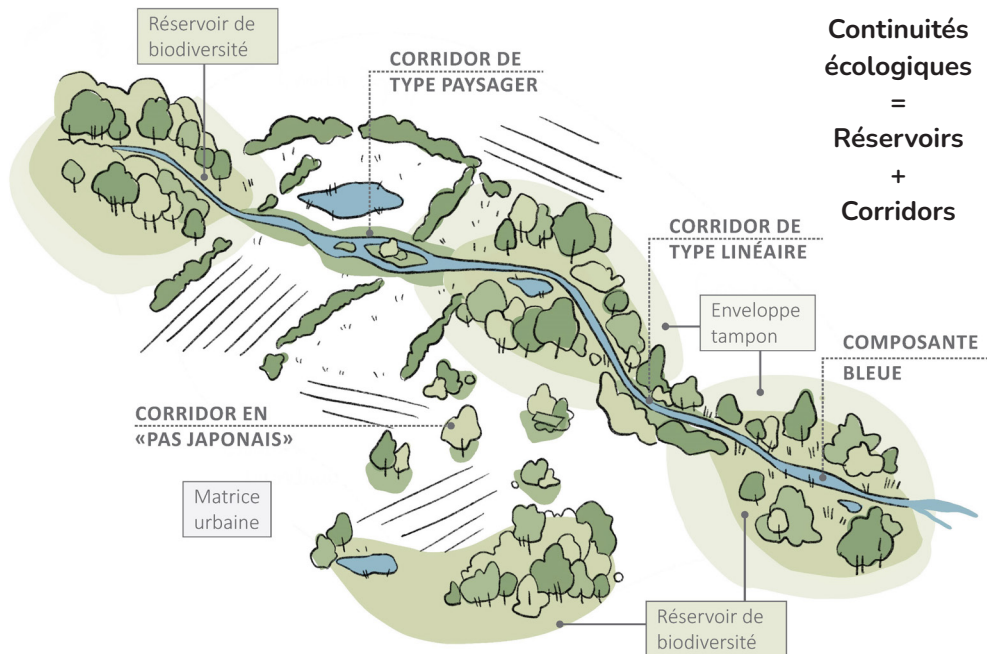


Schéma des interactions écologiques d'une trame verte et bleue (source: cittanova)

### > 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

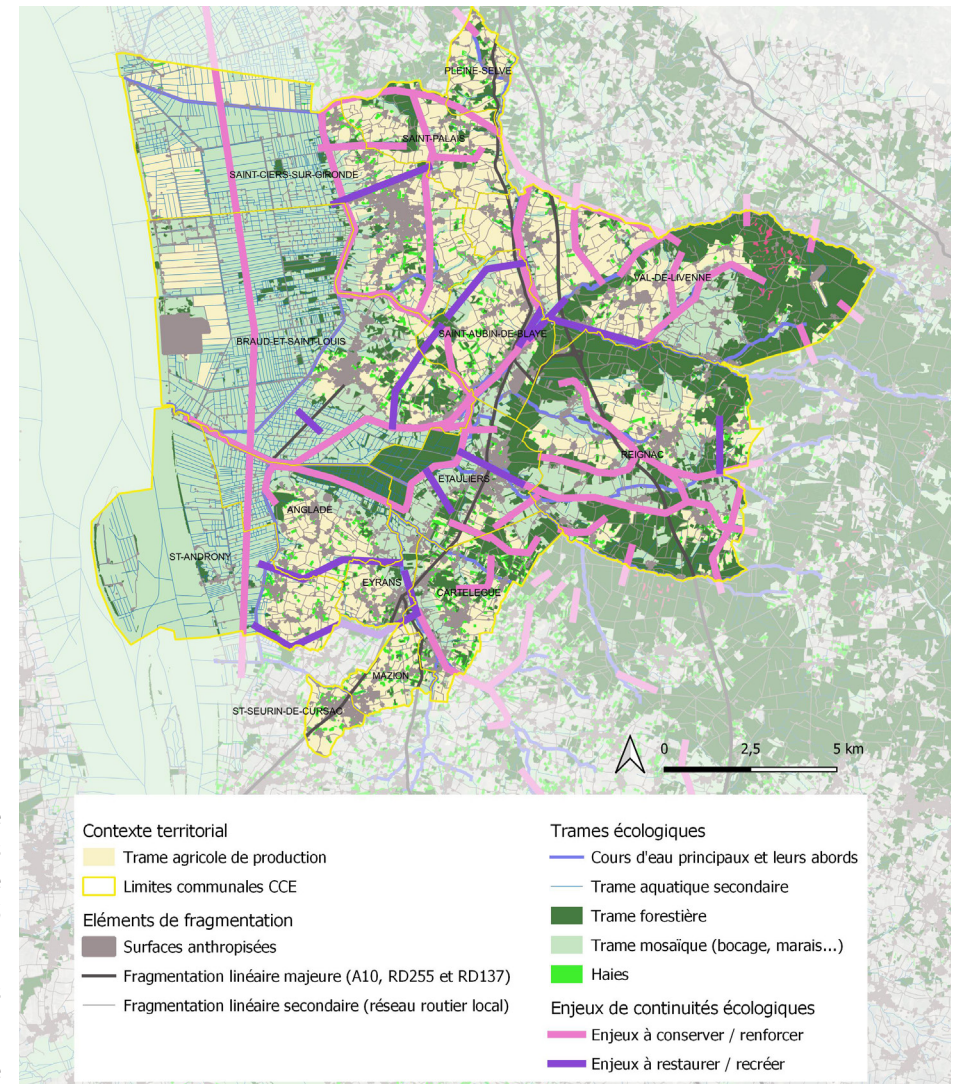
Des mesures et une gestion adaptée en fonction de l'état des conservation

### > 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

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


**05**  
MAZ\_1

**MAZION**  
OAP : MAZ\_1

// site et situation

Armature territoriale : Commune rurale


Type : Densification & Extension



**LOCALISATION**

- Situé dans le bourg de Mazion le secteur est divisé en deux parties, A et B.
- Le site s'inscrit au sein du tissu bâti existant et à proximité immédiate du centre-bourg.
- Cadre fonctionnel pour un projet résidentiel proche des infrastructures existantes.
- Le site s'intègre naturellement dans la continuité urbaine, renforçant la centralité du bourg de Mazion.

// Extrait zonage



Traduction réglementaire au zonage

Cittanova-Sinopia

// Contexte du site et enjeu

**CONTEXTE**

- Occupation actuelle du sol : Principalement des vignes (dans la partie centrale et sud), et des prairies sur la partie nord.
- Contexte urbain :
  - Nord et Est : Maisons individuelles
  - Ouest (partie sud) : équipements publics (école, salle des fêtes)
  - Sud : Continuité avec des vignobles et des champs ouverts.
- Vues : Vue dégagée vers le clocher de l'église de Mazion, offrant une perspective.
- Absence de haies ou arbres significatifs dans les parcelles, mais potentiel d'intégration de végétation pour structurer l'aménagement.
- Voies d'accès :
  - Accès principal : Rue Bergeron, bien connectée au réseau routier local.


**ENJEUX**

- Mixité de logements.
- Cône de vue à préserver
- Prise en compte des cheminements piétons
- Transition paysagère : Créer une transition douce entre le tissu urbain et les parcelles agricoles/viticoles.
- Sécuriser les accès aux voiries principales tout en favorisant des cheminements doux vers l'école, la salle des fêtes et les commerces.

**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.
- Mettre en œuvre un projet résidentiel qui complète et valorise l'identité du bourg de Mazion.

// Plan contexte



Cittanova-Sinopia



# Les OAP sectorielles

06  
MAZ\_1

// Orientations d'aménagement et de Programmation

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

A = 13 log/ha & B = 15 log/ha

SURFACE DU SITE : A = 0.20 ha & B = 0.64 ha

SURFACE DE LA ZONE À URBANISER :

A = 0.20 ha & B = 0.64 ha

NOMBRE DE LOGEMENTS ATTENDUS (THÉORIQUE) :  
min A=3 & B= 10 logements (estimation)

VOCATION ET PROGRAMMATION PRINCIPALE DU SITE :  
**HABITAT**

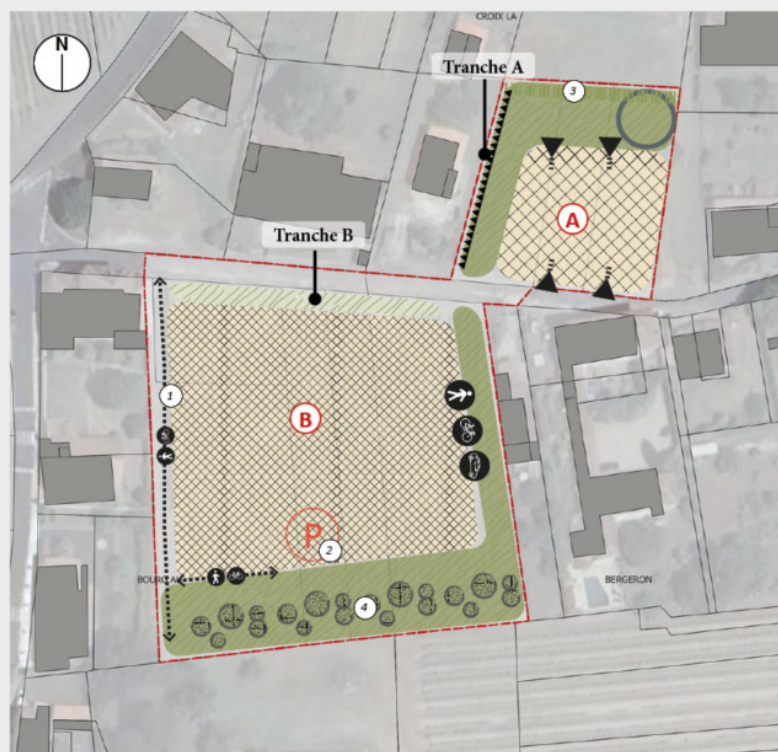
Programmation mixte : logements individuels isolés / groupés et/ou intermédiaires.

PART DE LOGEMENT SOCIAL : OUI [75%]

Voir fiche référence

\_OPÉRATION D'ENSEMBLE : OUI en deux tranches indépendantes

A B



Programmation  
destination :  
densité  
programme  
nombre de logements

// Description de l'Orienta  
tion d'Aménagement et de Programmation

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

Description :

- Favoriser la mixité de l'habitat par la construction de logements individuels, de logements intermédiaires.
- Partie A : Privilégier l'implantation de logements individuels isolés et/ou groupés.
- Partie B : Privilégier l'implantation de logements intermédiaires et logements individuels groupés.

PRINCIPES D'ACCÈS, DE DESSERTE ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Prescription :

Zone A (Tranche I) :

- Accessible via une entrée située au sud-ouest, connectée au réseau de voirie existant et/ou via des accès individuels directement depuis la voie attenante..
- La voirie interne devra être conçue en boucle ou impasse, avec un espace de retournement.

Zone B (Tranche II) :

- Accessible via des accès principaux situés au nord, permettant une circulation fluide au sein du secteur grâce à une voie traversante desservant l'ensemble des parcelles.
- Les stationnements devront être intégrés dans des poches mutualisées ou en bordure des voies internes.
- Le cheminement piéton existant [1] devant l'école devra être conservé.

Recommandation :

- Des espaces de stationnement mutualisés pourront être envisagés [2]. Ils devront être plantés et devront y être privilégiés un traitement perméable.
- De principe, un bouclage avec les sentiers et déplacements doux avec le tissu environnant est recherché.

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Prescription :

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

Zone A :

- La limite nord devra inclure une transition paysagère [3] continue, avec des haies bocagères et des alignements d'arbres pour préserver l'intimité des riverains et renforcer la trame écologique.

- Zone B : La zone [4] pourra accueillir un aménagement vert mutualisé ou public afin d'offrir un espace de rencontre apaisé à l'échelle du quartier. Son traitement paysager devra favoriser les usages de loisir et de jeux en extérieur (exemple : aire de jeux pour enfants).

QUALITÉS CONSTRUCTIVES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Recommandation :

- Les constructions chercheront à privilégier la compacité et la simplicité dans les volumes, tout en s'inspirant des caractéristiques architecturales locales.

Orientations  
d'aménagement

Principes  
d'aménagement

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

Orientations d'aménagement et de Programmation



4

Mise à disposition des documents  
et enquête publique



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

## Arrêt PLUi-H

## Consultation

## Evolution

## Approbation

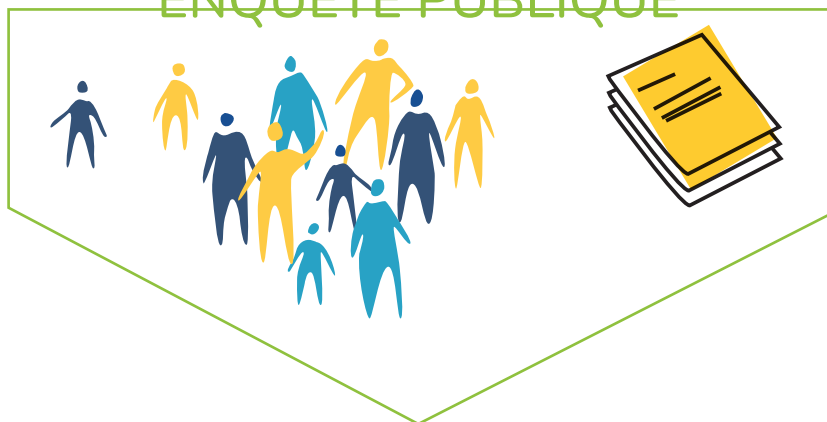
Printemps/Eté  
2025  
Le bilan de la  
concertation est  
tiré



### 3 mois

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

## ENQUETE PUBLIQUE



### 1 mois minimum

Une commission d'enquête vous reçoit  
Une plateforme dématérialisée 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



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

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

Vos  
questions

