



Projet du PLUi-H

Réunion publique
25 mars 2025

SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE
BRAUD-ET-SAINT-LOUIS
SAINT-ANDRONY



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

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

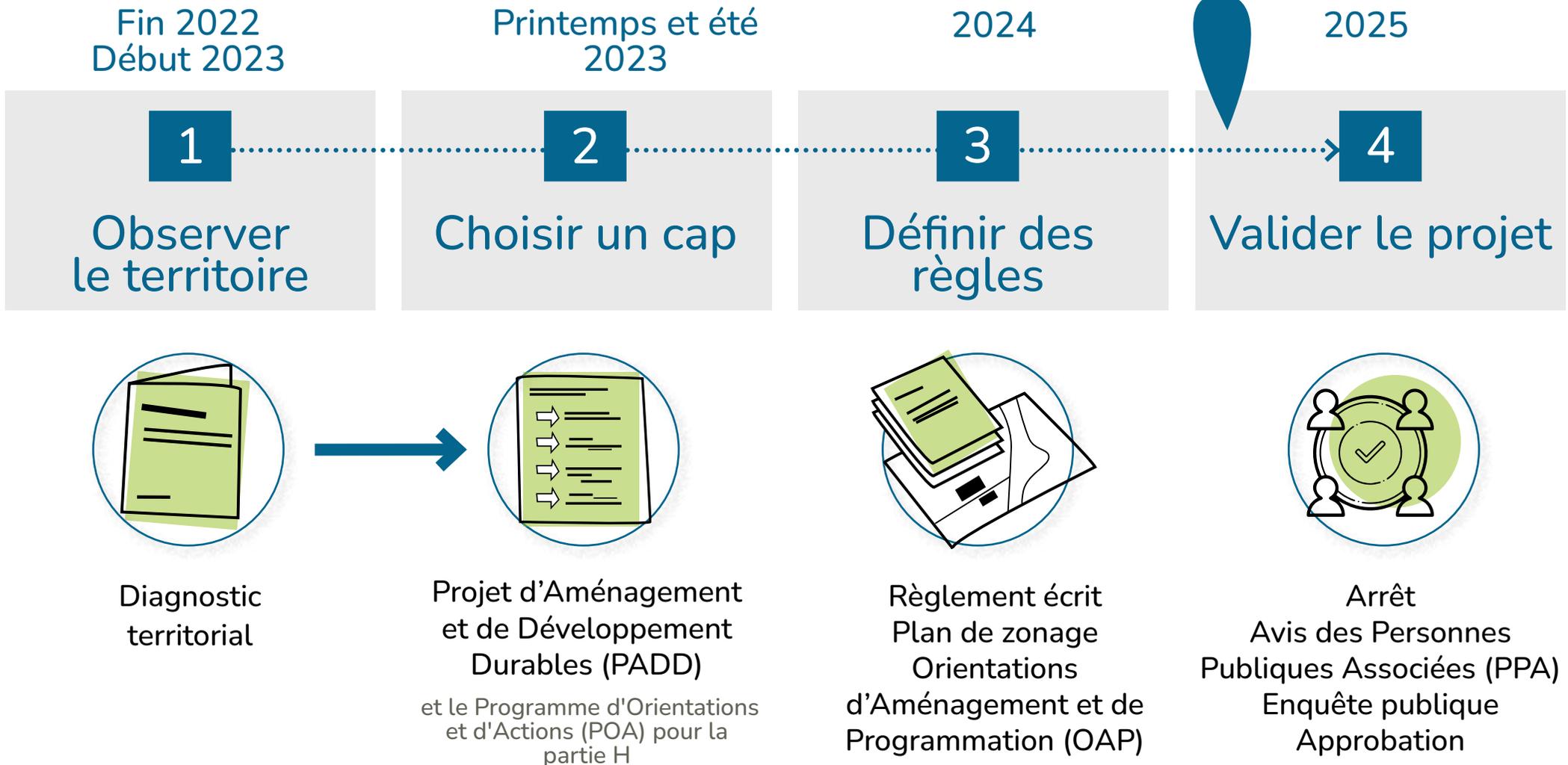
- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'Habitat

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
- 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

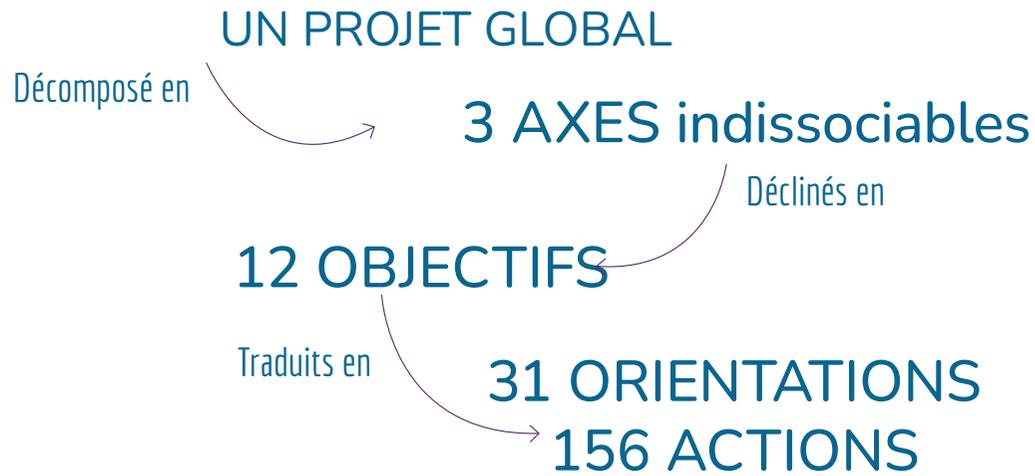
A photograph of a paved road lined with trees and a canal, with a large white number '2' in the top right corner.

2

Des enjeux de territoire au projet

2. DES ENJEUX DU 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

#1

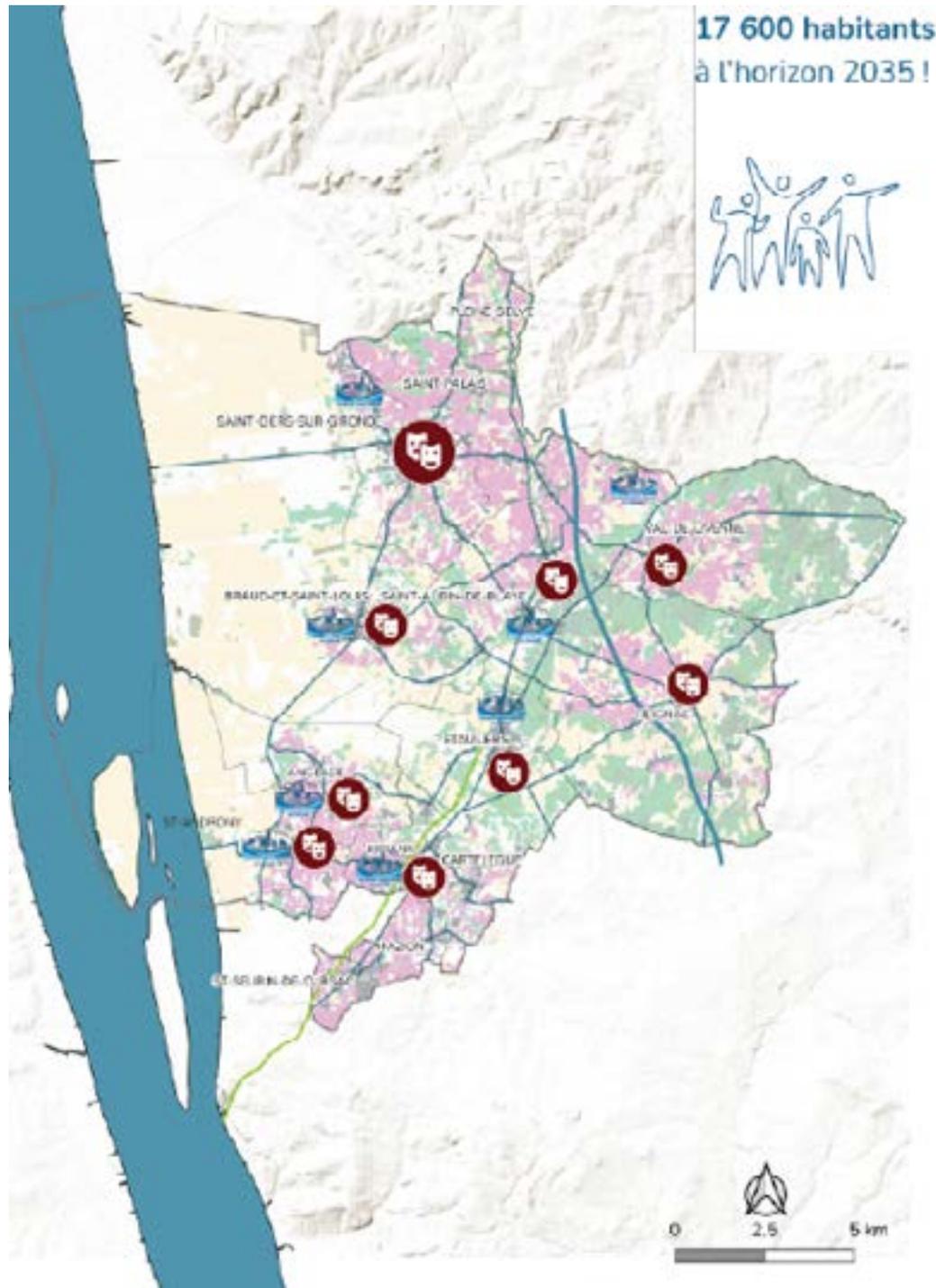
AXE 1

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

- Viticulture
- Agriculture
- Forêts

- Valoriser un terroir respecté, respectueux et reconnu
- > Préserver les terres agricoles et viticoles (trame pourpre) en limitant leur artificialisation
- > Améliorer la qualité des habitats en proposant des espaces temporaires 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 viticulture raisonnée (ex : gestion des coupes basses, 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

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



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

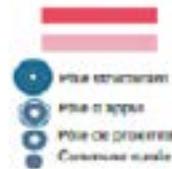
Objectif 2.1

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



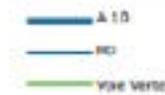
> Des centres-bourgs au service d'une intensité villageoise : renouvellement du parc, réorption des logements vacants, mutualisation du foncier disponible (dents creuses et parcelles divisibles)

> Une évolution des bâtiments existants et des annexes dans les hameaux et écarts ruraux

Conforter, améliorer, récorber 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 300m² de surface de plancher dans les secteurs de localisations préférentielles des commerces identifiés 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

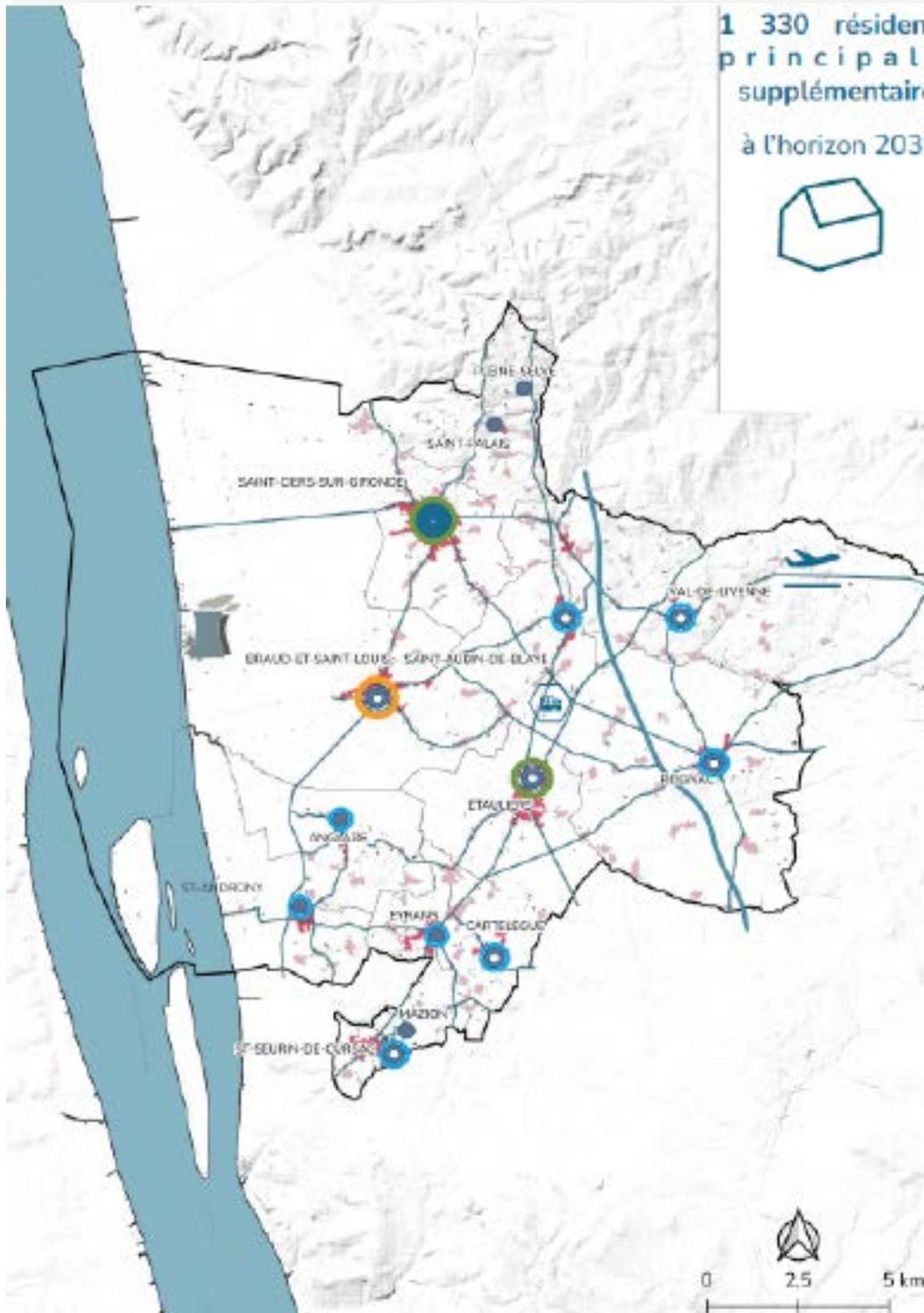


Valoriser le maillage des entreprises sur le territoire

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

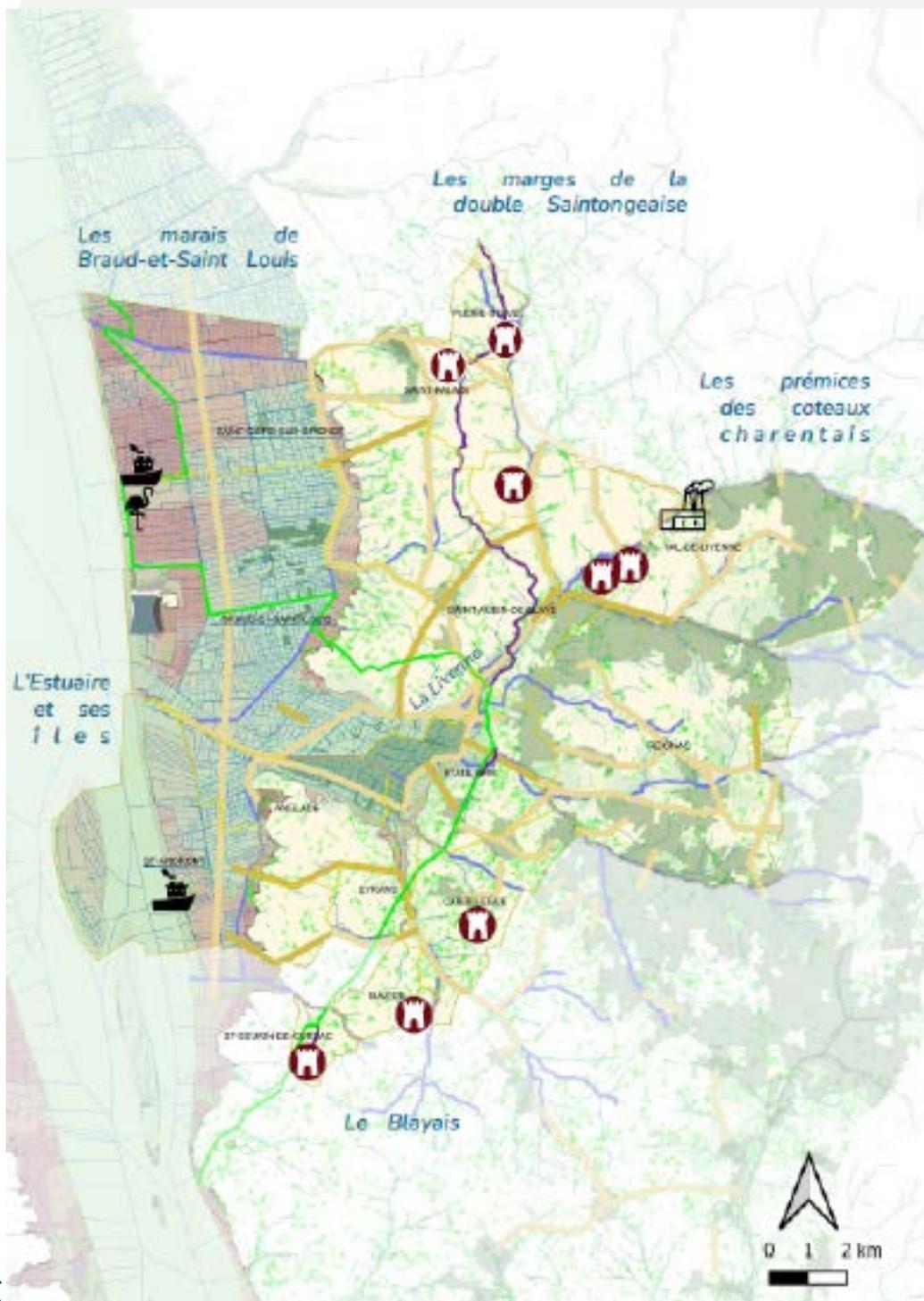
OBJECTIF 3.2 :

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***



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

Objectif 3.1

Garantir un accueil durable et adapté

Plan de Prévention des Risques Naturels

Proposer un urbanisme résilient face aux risques et nuisances

Commune Locataire

> 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).

Cours d'eau principaux et ripistives

Considérer la ressource en eau comme un patrimoine commun à tous

Trame aquatique secondaire

Créneau Marine

Concilier attractivité démographique et maîtrise locale des déchets

Objectif 3.2

Assurer la protection de la richesse écologique et environnementale du territoire

Trame territoriale

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

Trame écologique (forêts, marais...)

> 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).

Trame agricole de production

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

Haies

Érèges à conserver/renforcer

Protéger, révéler et valoriser la Trame Verte

Érèges à restaurer/renforcer

Objectif 3.3

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

Les ports d'intérêt

Révéler les diversités paysagères et patrimoniales de la CCE

Parcs ornithologiques et zones d'oiseaux

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

Le Canal des 2 mers à vocation Vézère à Blaye

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

Chemin de la voie de Tiers

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

Monuments historiques générant une protection des sites

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

Usines

Valoriser tous les patrimoines du territoire

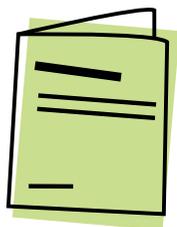
Centrales nucléaires

> Patrimoine jacquaire, industriel (distillerie de Val de Livernie, centrale nucléaire etc.), châteaux, le littoral, Terres d'Oisieux, l'Estuaire et ses espaces naturels, ses marais (marais de la Vergne notamment), son petit patrimoine (moulin à eau et à vent etc.)

3

La traduction réglementaire dans
le PLUi-H

► Les pièces qui traduisent votre PADD



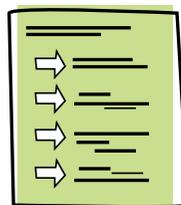
Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

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



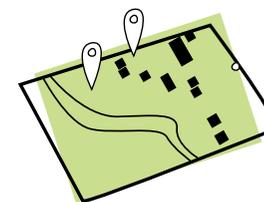
Le Règlement graphique

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

SECTORIELLES

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



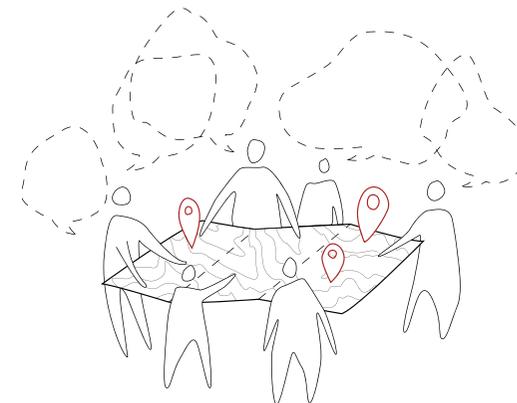
Des règles associées à chaque zone



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



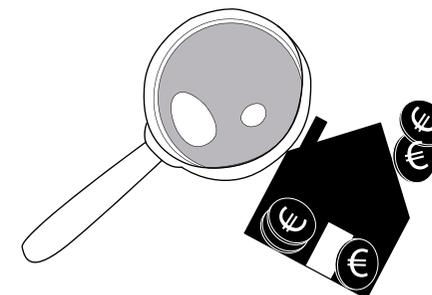
Production attendue de logements locatifs sociaux et offre privée conventionnée

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

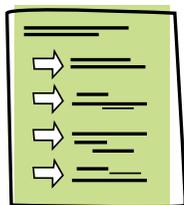


Un dispositif d'observation

- » 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.

- » 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

Des règles associées à chaque zone



► 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

3 communes concernées

Des règles différentes selon l'endroit et la destination des bâtiments

Autorisé
 Limité
 Interdit

01 Agglomération Principale



02 VILLAGE



02 VILLAGE En Espace Proche du Rivage



03 Secteur déjà urbanisé (SDU)



03 Groupement bâti et habitat isolé En EPR



04 Habitat isolé

Seule la modification du bâti existant est autorisée. Pas de nouvelles constructions



05 Bâtiment isolé

Permet le changement de destination du bâtiment vers du logement, selon certaines conditions (valeur patrimoniale et ancienneté du bâti)

05 Bâtiment isolé En EPR

Ne permet pas le changement de destination

06 Activité non agricole isolée

Seule la modification du bâti existant est autorisée, dans un sous secteur défini. Pas de nouvelles constructions



Les nouvelles constructions :

- En extension de l'urbanisation existante
- En densification de l'existant

La modification du bâti existant :

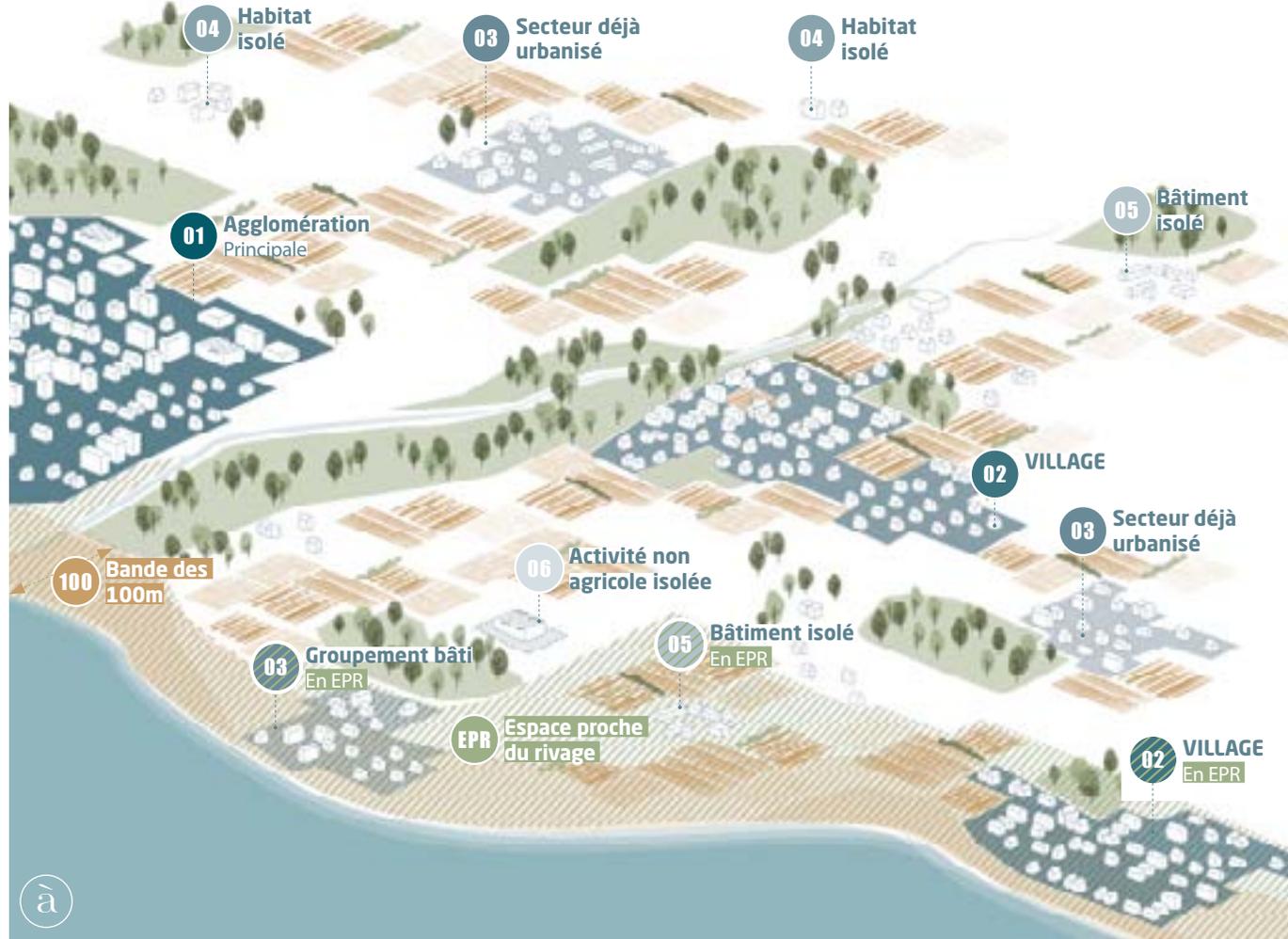
- Extensions
- Annexes

100 Bande des 100m

En dehors des espaces urbanisés, les constructions, y compris extensions, ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage (sauf exception pour les activités liées à la proximité de l'eau).

EPR Espace proche du rivage

Les espaces proches du rivage traitent du rapport au littoral et à l'Estuaire ; ce sont des espaces qu'il faut préserver. Dans les espaces proches du rivage, une extension limitée de l'urbanisation est possible. Il n'y a pas d'interdiction totale de l'urbanisation et de la construction dans ces espaces.



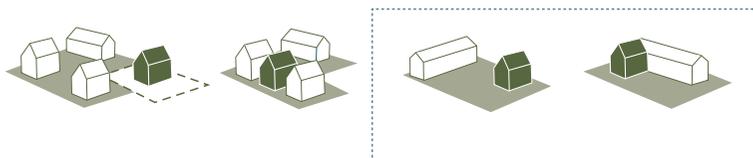
LA LOI LITTORAL ► 3 communes concernées

Des règles différentes selon l'endroit et la destination des bâtiments

 Autorisé
  Limité
  Interdit

01

Les centres-bourgs

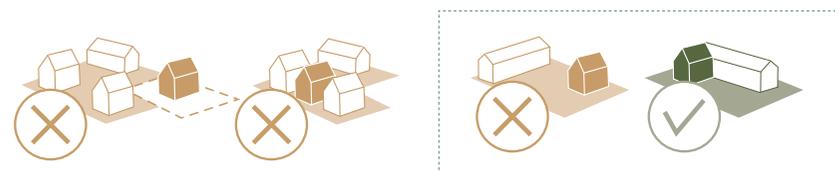


03

Groupement bâti et habitat isolé

En Espace Proche du Rivage

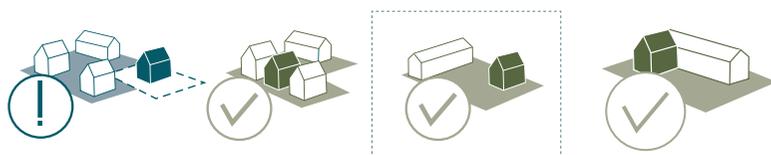
Seule la modification du bâti existant est autorisée. Pas de nouvelles constructions



02

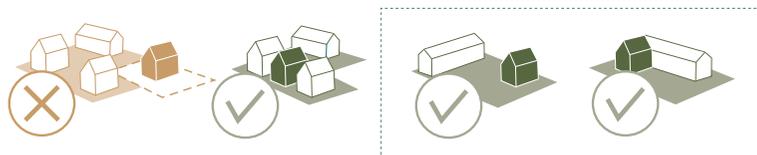
Les centres-bourgs

En Espace Proche du Rivage



03

Secteur déjà urbanisé (SDU)



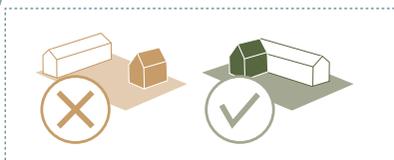
LA LOI LITTORAL

Synthèse des possibilités et des interdictions au sein de la CCE

> Habitat isolé & Changement de destination Autorisé Limité Interdit

04

Habitat isolé



Seule la modification du bâti existant est autorisée. Pas de nouvelles constructions

05

Bâtiment isolé

Permet le changement de destination du bâtiment vers du logement, selon certaines conditions (valeur patrimoniale et ancienneté du bâti) :

- tous bâtis isolés en zone naturelle et agricole (hors espace proche du rivage) qui a été édifié après l'institution du régime des permis de construire de 1943
- intérêt patrimonial

05

Bâtiment isolé

En Espace Proche du Rivage

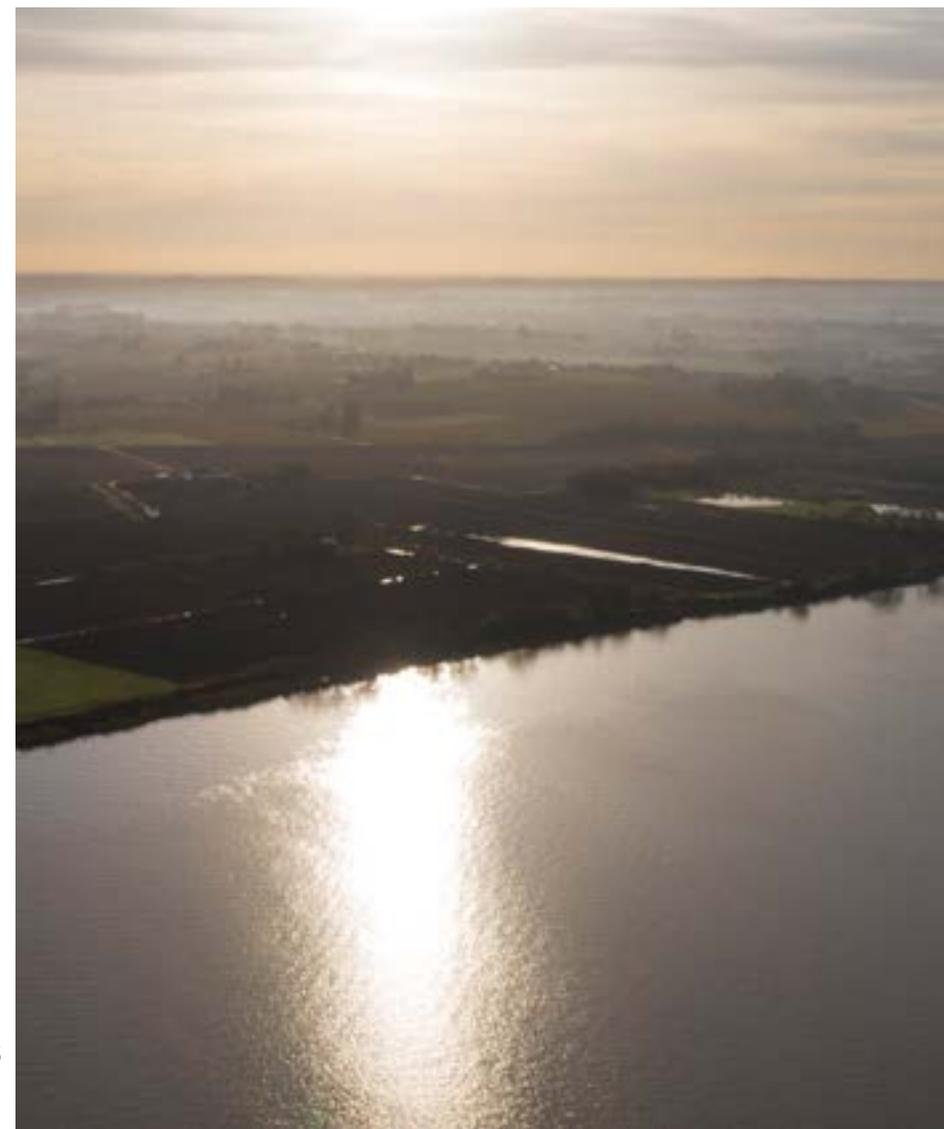
Ne permet pas le changement de destination

06

Activité non agricole isolée



Seule la modification du bâti existant est autorisée, dans un sous secteur défini. Pas de nouvelles constructions



▶ 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

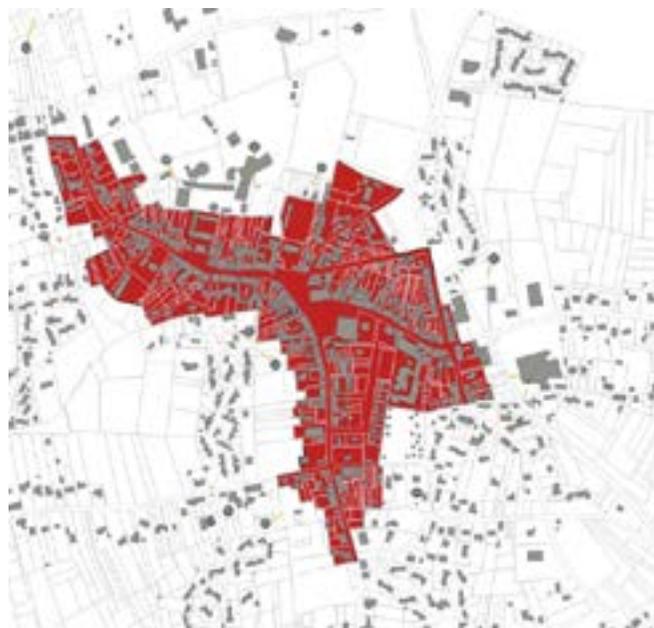
UA

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 "	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les formes urbaines anciennes - Conforter la mixité fonctionnelle - Permettre la densification
	Uab	Les autres centres anciens "un rôle de centralité renforcé"	



Centre-ville, Saint-Ciers-sur-Gironde 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 pavillonnaire** 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.



Cités EDF au sein de l'extension de l'habitat pavillonnaire, Braud-et-Saint-Louis, 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"> - 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 ©Cittànova

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 La Borderie, Braud-et-Saint-Louis, ©Google

Ue

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

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



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.



Réserve ornithologique Terres d'Oiseaux , Braud-et-Saint-Louis, 2022, ©Cittànova



Les marais, Braud-et-Saint-Louis, 2022 ©Cittànova



©CCE

La Zone Agricole

A



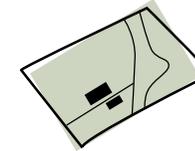
Extrait du zonage AI, Saint-Ciers-sur-Gironde, ©Cittànova

+ 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 enjeu 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.



Braud-et-Saint-Louis 2022, ©Cittànova



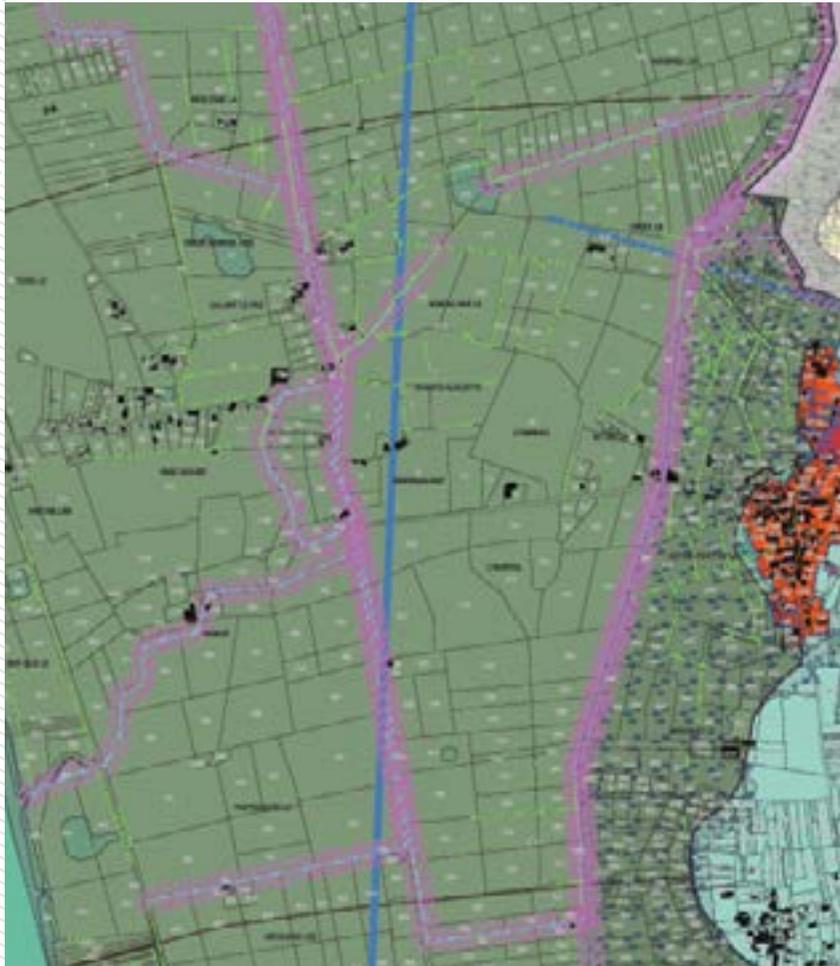
Braud-et-Saint-Louis 2022, ©Cittànova



Saint-Androny ©CCE

La Zone Agricole

N



Extrait du sous-secteur N1 de Saint-Androny

Secteur	Sous-Secteurs	Description
N 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

▶ 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*

AUx



*secteur en extension de projets
économiques diversifiés*

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**

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

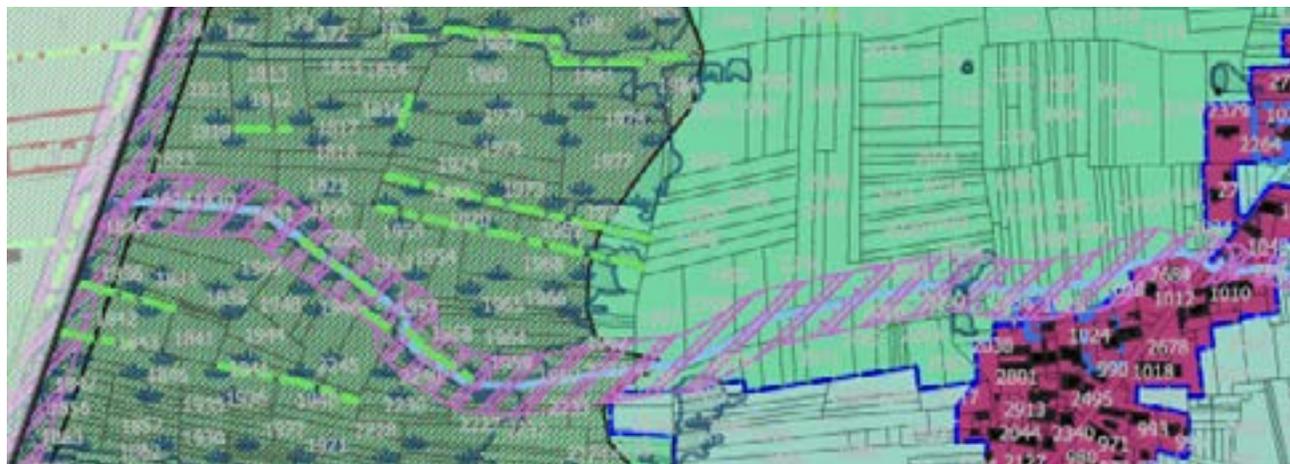
L'ensemble des zones (extrait)

> Les autres éléments : les prescriptions graphiques

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 Saint-Ciers-sur-Gironde.

Le Règlement écrit

CHAQUE ZONE (extrait)

U

AU

A

N

> Usages des sols et destination des constructions

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

> Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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 Urbani-sés
Uaa	Uab	Ub1	Ub2	Uh
V	V	V	V	V
V	V	V	V	V

Tissu ancien		Faubourgs linéaires		Hameau ou Secteurs Déjà Urbani-sés
Uaa	Uab	Ub1	Ub2	Uh
X	X	X	X	X
X	X	X	X	X

V Autorisé

V* Autorisé sous condition(s)

X Interdit

Le Règlement écrit

1 nouvel outil: le coefficient de pleine terre

OBJECTIFS POURSUIVIS

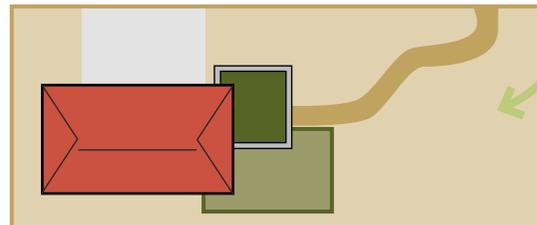
de préservation de la biodiversité et un renforcement de la place de la nature en espace urbanisé, quel que soit le projet et sa situation.

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 :

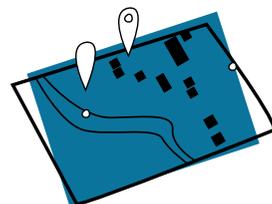
Méthode de calcul :

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



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

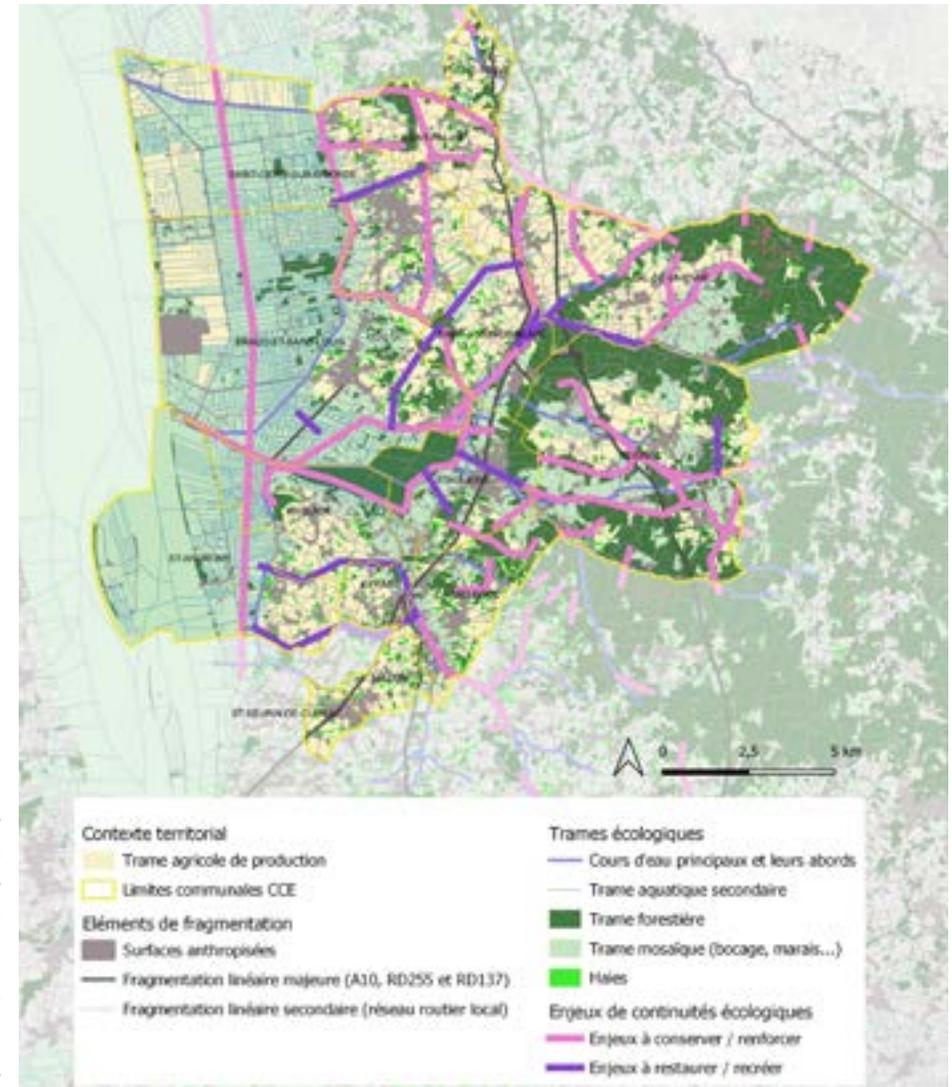
Des mesures et une gestion adaptée en fonction de l'état des conservation

> 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

10

SCSG_5

SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE

OAP : SCSG_5

I) Site et situation

Armature territoriale : Pôle structurant

Type : Pôle structurant

LOCALISATION

- Le site est situé à la périphérie immédiate du centre-bourg de Saint-Ciers-sur-Gironde, le long de l'avenue Charles de Gaulle (D255).
- Il est positionné entre des équipements publics, des activités économiques, et des parcelles agricoles, tout en étant proche de plusieurs quartiers résidentiels.



II) Emplacement



Traduction réglementaire au zonage

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

Orientations d'aménagement et de programmation

Cittanova - Sinopia

III) Contexte du site et enjeux

<p>CONTEXTE</p> <ul style="list-style-type: none"> Occupation du sol : secteur en grande partie non bâti, à usage agricole ou en friche, avec quelques zones arborées. Une partie du terrain légèrement cloisonné par des haies, offrant des opportunités pour structurer un aménagement paysager. Contexte bâti environnant : Zones à usage mixte comprenant des activités économiques (commerce, motoculture) et de l'habitat à proximité (côté les Pins, côté les Vignes, etc). Equipements publics majeurs (établissements scolaires, aires de stationnement). Environnement naturel et paysage : Le site dispose de haies et de grandes structures arborées matérialisant certaines limites parcelaires. Accessibilité et voiries : Avenue Charles de Gaulle (D255) ; Axe structurant : Rue Jules Maran et réseau interne ; Voiries secondaires desservant les quartiers résidentiels et les équipements publics voisins. 	<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer une transition harmonieuse entre les usages résidentiels, économiques, agricoles, et les équipements publics. Préserver et valoriser les haies et Arbres existants pour renforcer la qualité paysagère du projet. Concevoir un projet d'habitat avec une densité adaptée, tout en tirant parti des équipements et activités à proximité. Intégrer des cheminements doux 	<p>OBJECTIF</p> <ul style="list-style-type: none"> Mise en place d'une OAP pour permettre la réalisation d'une opération cohérente, optimisant la ressource foncière pour le développement d'une mixité de fonctions.
---	---	---

IV) Plan contextuel



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

Orientations d'aménagement et de programmation

Cittanova - Sinopia

41

Les OAP sectorielles

10

SCSG_5

// 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 :

20 log/ha

SURFACE DU SITE : 2,15 ha

SURFACE DE LA ZONE À URBANISER : 2,15 ha

Nombre de logements attendus (théorique) : min 43 logements (estimation)

Vocation et programmation principale du site : **Mixte** Voir fiche référence

Habitat, économie, espace public, etc

Part de logement social : OUI (50%)

„Opération d'ensemble : **OUI** par tranche et/ou vocation selon possibilité.

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

Valoriser le site en intégrant des vocations mixtes (habitat, économie, espaces publics) et en garantissant une cohérence.

PRINCIPES D'OCCUPATION DU SOL / ANNATURE URBAINE ET MODERN ARCHITECTURALE

Prescription :

La partie habitat [1] sera organisée autour de lots individuels accessibles depuis une voie de desserte en bouclage, connectée :

- à la RD255 au sud-est (accès principal),
- à une voie existante située à l'est du site, qui sera réaménagée pour accueillir le bouclage de la desserte.

La partie économie (nord du site) sera directement accessible depuis la voie attenante située au nord.

Recommandation :

- L'aménagement devra privilégier une implantation en lots pour une bonne articulation entre les différentes fonctions du site.
- Les constructions pourront adopter une architecture sobre et contemporaine, tout en s'inspirant des éléments architecturaux locaux (toitures à pente, usage de matériaux adaptés).

PRINCIPES D'ACCÈS, DE DESSERTE ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Prescription :

Habitat :

Une voie de desserte en bouclage structurante sera réalisée [1]. Cette voie sera le point de départ pour la création des accès individuels descendant les différents lots.

Cette voie :

- partira de la RD255 au sud-est,
- bouclera vers la voie située à l'est, qui sera réaménagée pour assurer une continuité.

- Créer des liaisons douces piétonnes et cyclables [2].

Recommandation :

- Intégrer des espaces de stationnement mutualisés

PRINCIPES PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX

Prescription :

- Permiabilité végétale et des sois à créer à l'intérieur de l'OAP
- Une transition paysagère sera réalisée entre les vocations habitat et économie pour atténuer les contrastes d'usage [3].
- La végétation existante sur les franges devra être intégrée dans la conception du projet et préservée autant que possible. (hors besoins pour les accès et cheminements)

QUALITÉS CONSTRUCTIVES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Recommandation :

- Les constructions chercheront à privilégier la compacité et la simplicité dans les volumes.
- Le choix des matériaux de construction pourra tenir compte de leur impact environnemental et de leur durabilité.



Orientations d'aménagement

Principes d'aménagement

344 Cittanova - Sinopia

Cittanova - Sinopia 345

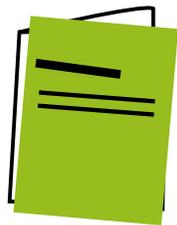
4

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

ENQUETE PUBLIQUE



1 mois minimum

Une commission d'enquête vous reçoit
Une plateforme dématérialisé reçoit vos
avis si besoin

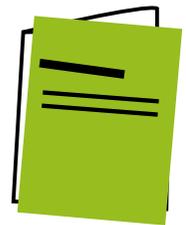
VOUS POUVEZ CONSULTER :

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

