

# Révision allégée du PLUi Sud Gironde

## Etude de faisabilité dans le cadre d'un projet de développement urbain



Réunion d'association des personnes publiques

Présentation du projet de développement urbain de Noaillan

Mairie de Noaillan – 16 janvier 2025



**1**

**L'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE**

**2**

**LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE NOAILLAN**

**3**

**LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi**

## La révision à objet unique du PLUi

**Une procédure similaire à la procédure de révision générale** (phase étude, arrêt du projet, enquête publique et approbation)

**Un objet unique** (l'intégration du projet de développement de Noaillan)

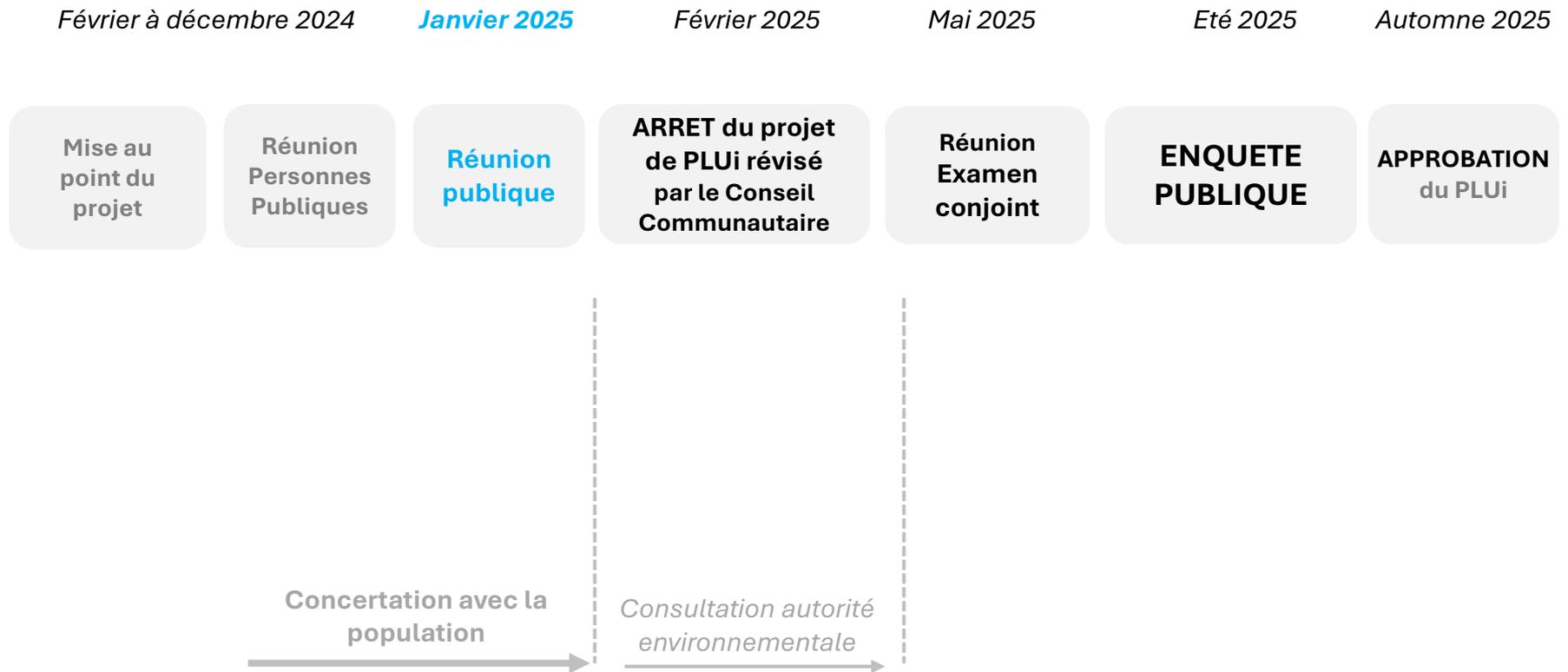
*> Mise en œuvre de 2 procédures de révision à objet unique :  
une sur le bourg / une sur la Saubotte*

**La révision allégée doit être compatibles avec les orientations du PADD**

# Le projet de développement urbain de Noailan

## → Le déroulement prévisionnel de la procédure

### REVISION à objet unique du PLUi



# L'objet de la révision à objet unique

## EXTRAIT DU LIVRE 1 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX p.220

« A noter que toutes les communes de la CdC Sud Gironde ne disposent pas a minima d'une OAP. En effet, plusieurs communes ont fait le choix de travailler leur développement au sein des secteurs déjà urbanisés.

D'autres communes ont fait le choix **de reporter le développement d'une zone AU dans une prochaine évolution du document d'urbanisme** du fait d'un besoin d'engager une réflexion amont plus poussée sur le développement de leur commune et/ou de fortes contraintes environnementales sur les secteurs pressentis.

C'est le cas des communes de Hostens, **Noaillan**, Le Pian sur Garonne, Villandraut. **Ce besoin complémentaire ne devrait pas excéder une petite dizaine d'hectares.** »

	Scénario PLUI 2020-2030	
	Nombre minimum d'espaces à mobiliser en renouvellement (dents creuses, divisions parcellaires et OAP en zone U) <sup>4</sup>	Nombre maximum d'espaces à mobiliser en extension (1AI1 et 2AI1)
Pôle	22 ha	23 ha
Pôle relais	17 ha	2 ha
Pôle intermédiaire (PLUI)		
Pôle de proximité	55 ha	33 ha
Commune rurale	4 ha	3 ha
<b>Total PLUI Sud-Gironde</b>	<b>108 ha</b>	<b>61 ha</b>



## L'objet de la révision à objet unique

Nombre de logements à produire en renouvellement	Nombre de logements à produire en extension	Nombre de logements à produire en changement de destination	TOTAL
<b>237</b>	<b>116</b>	<b>0</b>	<b>353</b>

### Répartition de la production de logements au sein des communes identifiées comme pôle relais

	<i>Part de la prod. en intensification</i>	<i>Nb. de lgts en intensification</i>	<i>Reste à produire en extension</i>
<b>NOAILLAN</b>	<b>36%</b>	<b>50</b>	<b>88 logements</b>
SAINT-MACAIRE	100%	79	-
SAINT-SYMPHORIEN	80%	48	12 logements
VILLANDRAUT	79%	60	16 logements

NOAILLAN

**88**

**logements  
à produire**

**Densité  
cible de**

**12,3** lgts / ha

**au sein des  
pôles relais**

**Besoin  
théorique**

**de 7**

**hectares**

1

L'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

2

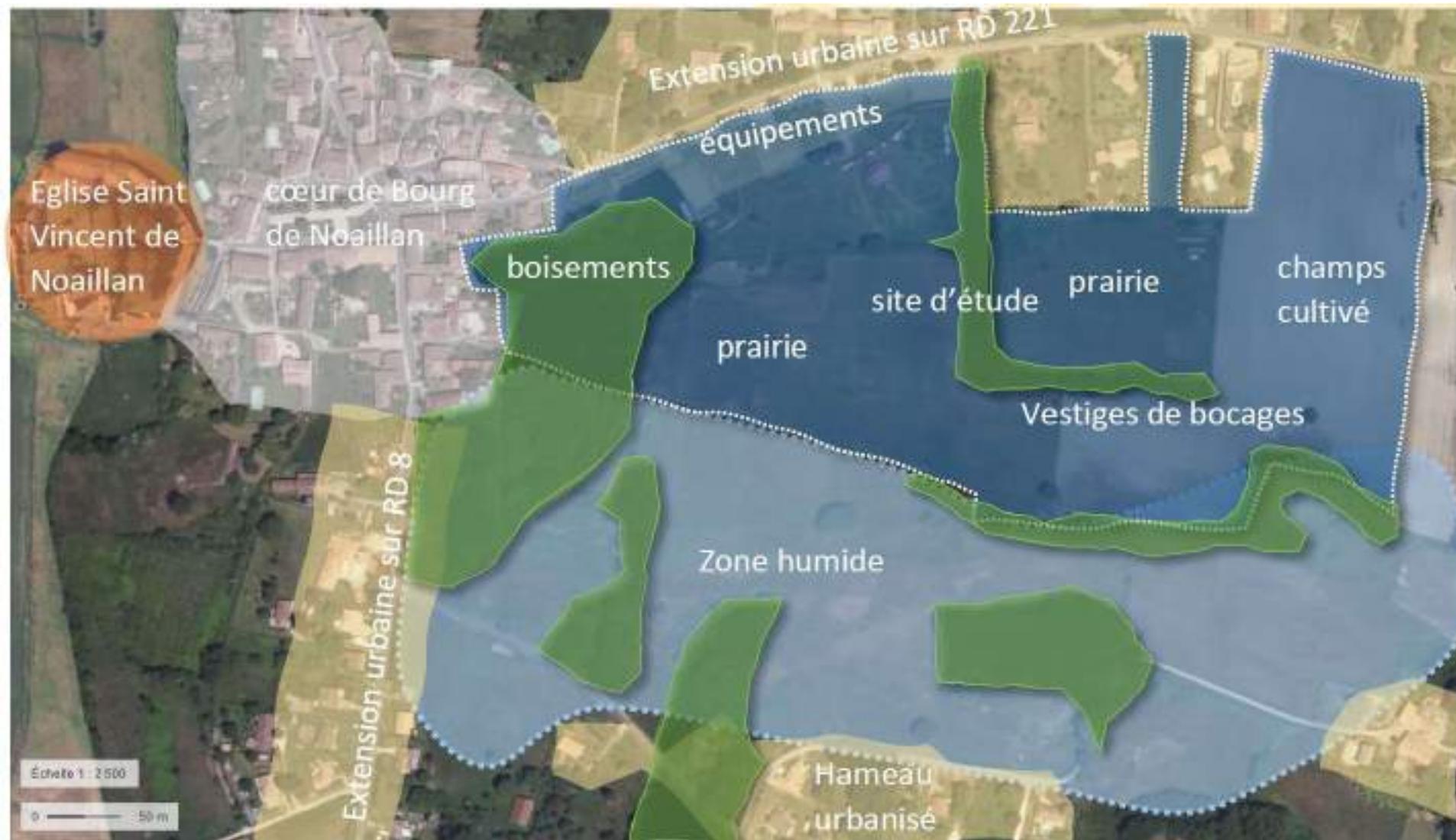
**LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE NOAILLAN**

3

LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLU*i*

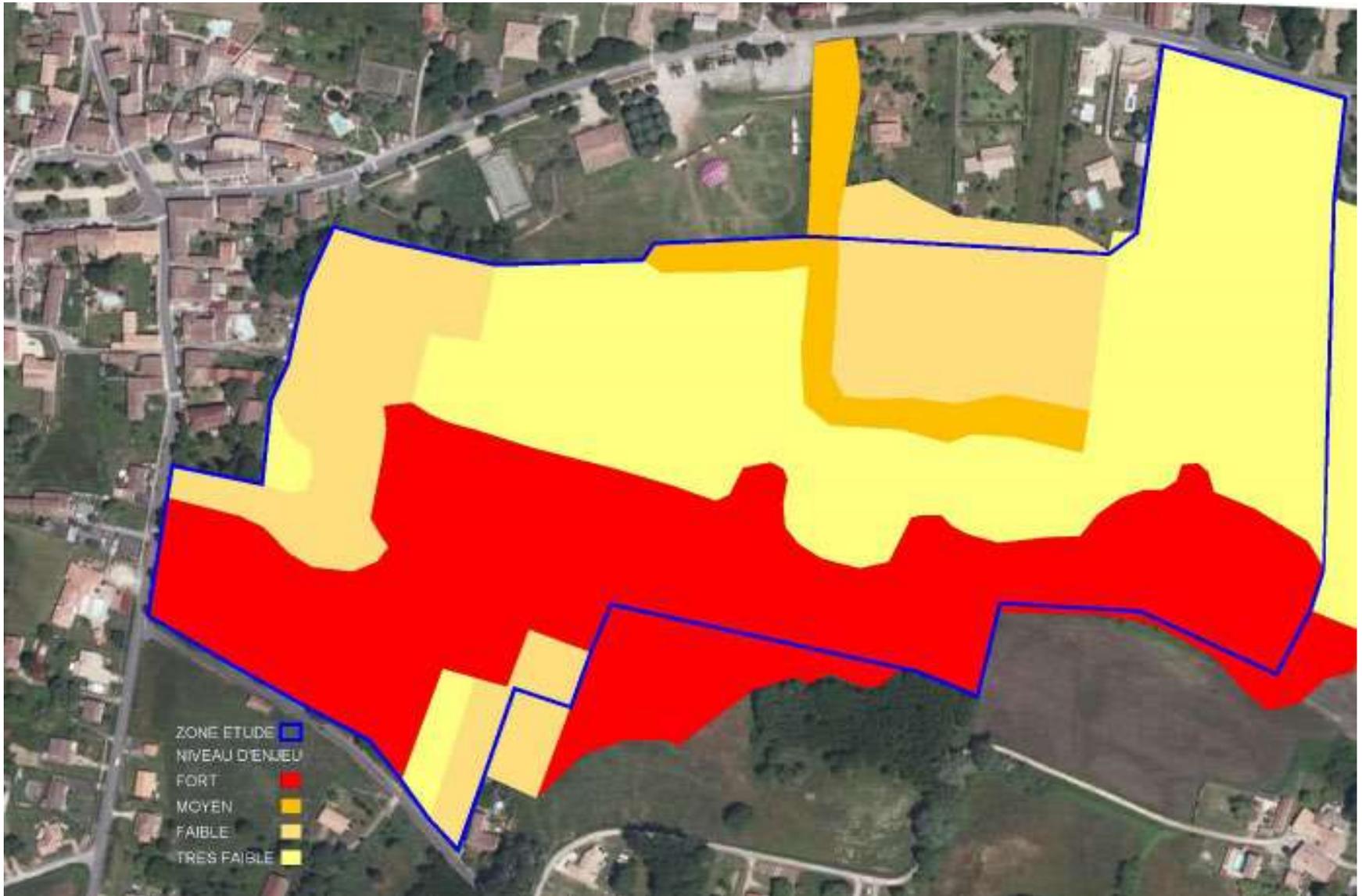
# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Les études préalables réalisées par le CAUE33



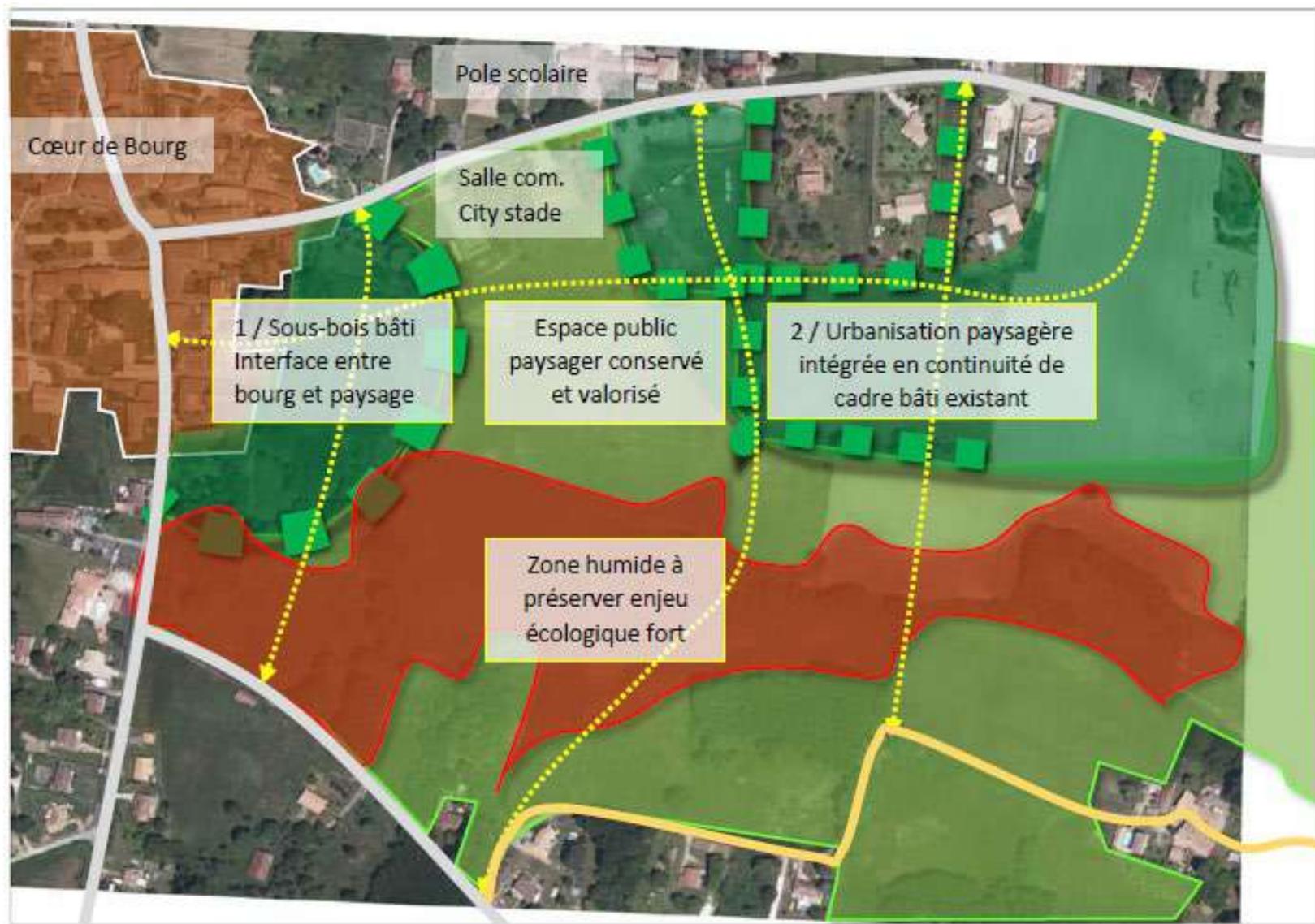
# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Les enjeux environnementaux (Eliomys 2023)



# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Les orientations et principes proposés par le CAUE33



# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Les orientations et principes proposés par le CAUE33



# Le projet de développement urbain de Noailan

## → Les orientations et principes proposés par le CAUE33

- Inscrire le projet dans le cadre **d'un développement équilibré du village**, en favorisant l'attractivité par les activités de pleine nature ;
- Développer un habitat au regard des **objectifs de développement durable** ;
- Assurer un **faible impact environnemental** et tendre à la réversibilité des aménagements ;
- Faciliter **l'entretien des espaces et leur valorisation** ;
- Participer à **la limitation des risques notamment incendie** par une conception adaptée.
  
- Répondre à un **budget limité** tout en répondant aux exigences de la réglementation en vigueur ;
- Favoriser les économies de moyens, la **préservation des ressources (espaces de pleine terre, eau, boisements... etc.)** et participer à leur renforcement.
  
- Intégrer la proposition dans le **respect de l'identité des lieux et de son paysage** ;
- Envisager une philosophie globale de l'aménagement et **éviter l'écueil d'un lotissement déconnecté du village et des espaces alentours** ;
- Promouvoir des **typologies bâties agiles et permettant une évolution facilitée** par leur conception contemporaine (maison individuelle accolées, petit collectif, habitat transgénérationnel, local résidentiel commun, habitat participatif, habitat d'urgence, habitat temporaire... etc.) ;
- Développer les liaisons douces et cheminements légers, **limiter les circulations lourdes** en concevant des itinéraires raisonnés ;

# Le projet de développement urbain de Noailan

## → Le marché et les études pour la révision allégée du PLUi



**PILOTAGE ET COORDINATION**  
**PROGRAMMATION ET CONDUITE DES ÉTUDES RÉGLEMENTAIRES**

**id. de ville**

**SÉBASTIEN BOIME** *Urbaniste apcu > Direction des études*

**LOUISE FRONVILLE** *Architecte - urbaniste*

**BRUNO VENNETILLI** *Urbaniste sigiste*

**VICTOR GABORIEAU** *Urbaniste*

**PAYSAGE ET ESPACE PUBLIC**

**ATELIER PREVILLE**

**JÉRÔME JALBERT**

*Paysagiste concepteur*



**ELIOMYS**

**Yannig BERNARD**

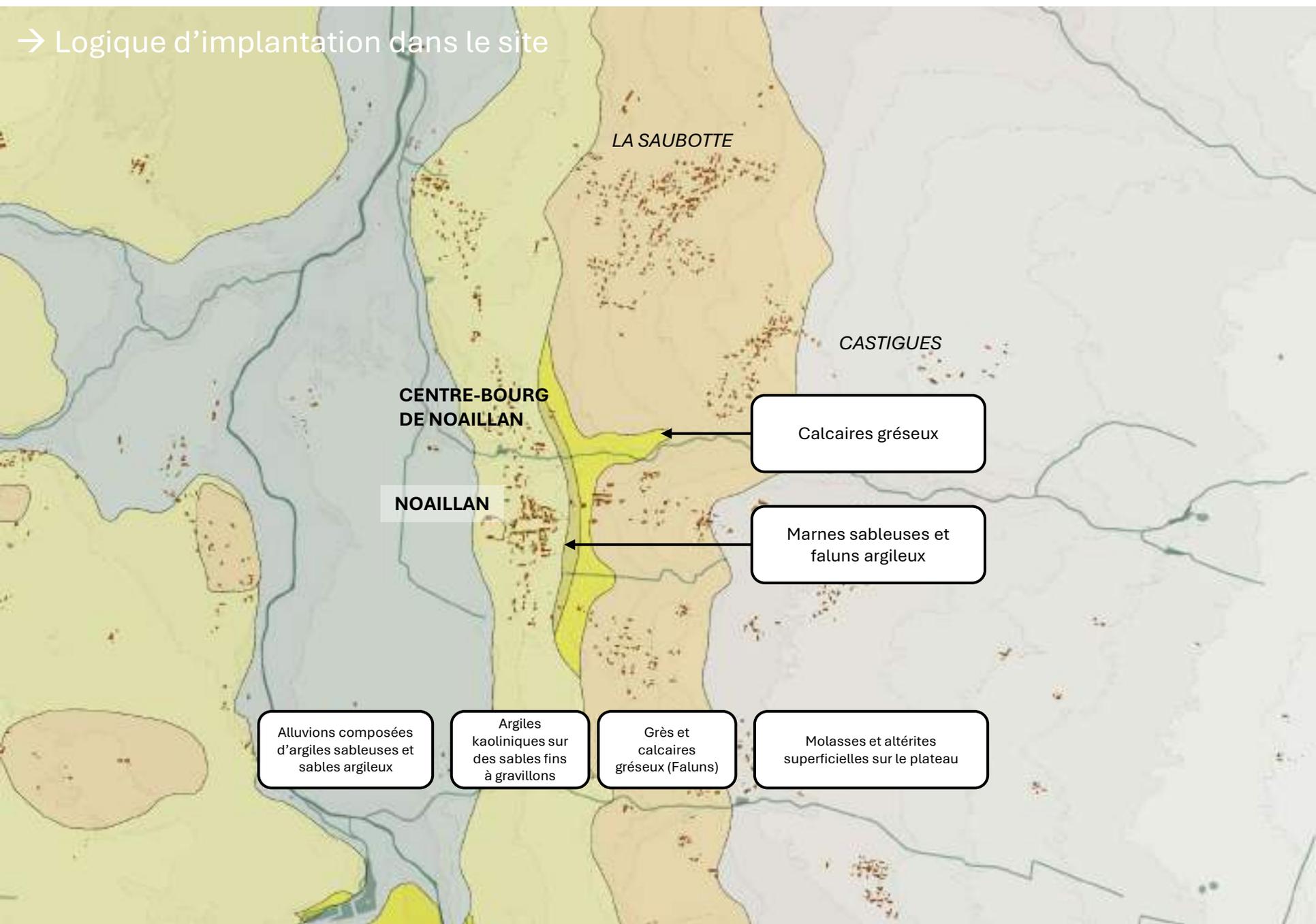
Gérant

**Xavier Loubert-Davaine**

Ecologue

# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



LA SAUBOTTE

CASTIGUES

**CENTRE-BOURG  
DE NOAILLAN**

Calcaires gréseux

**NOAILLAN**

Marnes sableuses et  
faluns argileux

Alluvions composées  
d'argiles sableuses et  
sables argileux

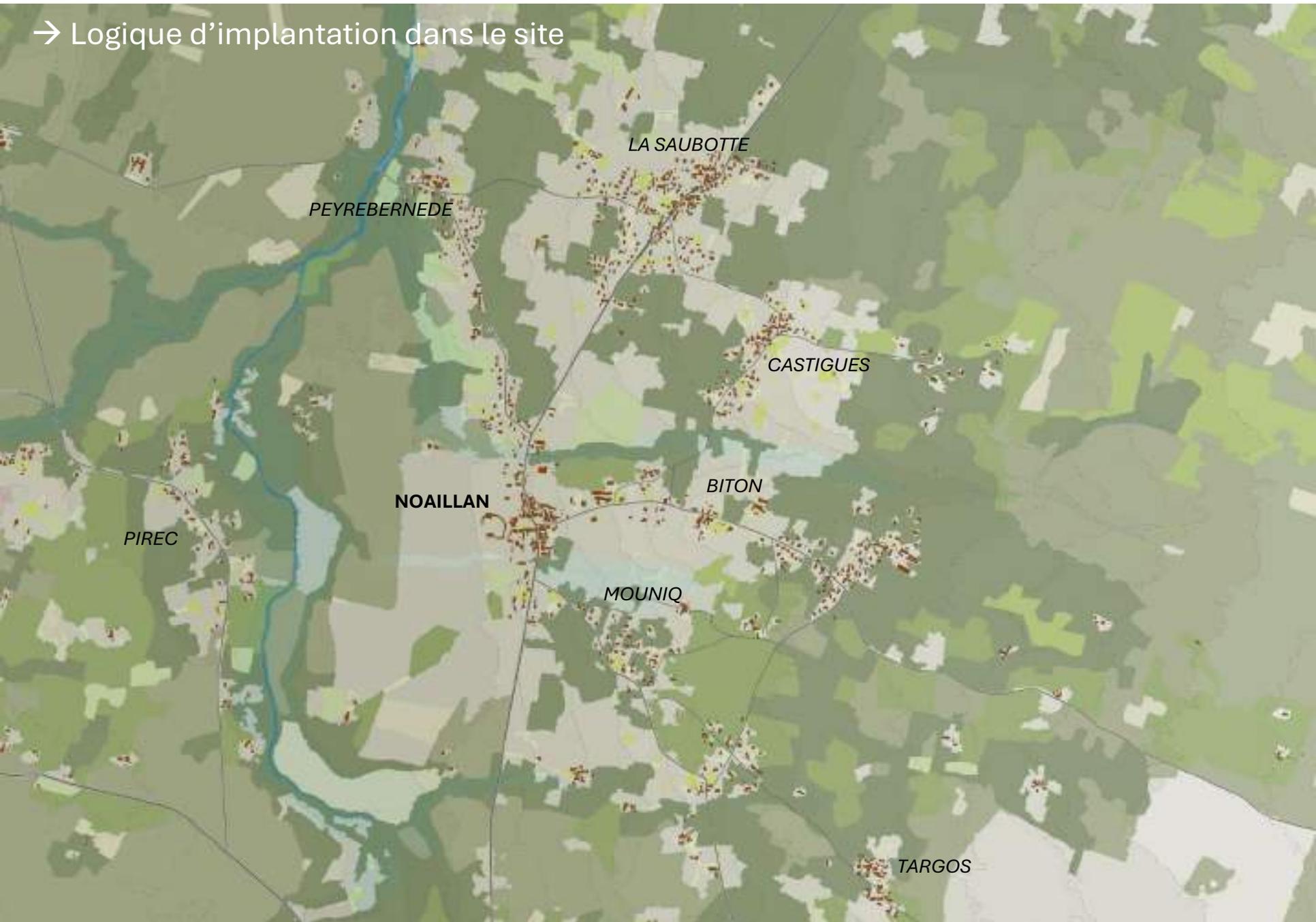
Argiles  
kaoliniques sur  
des sables fins  
à gravillons

Grès et  
calcaires  
gréseux (Faluns)

Molasses et altérites  
superficielles sur le plateau

# Le projet de développement urbain de Noailan

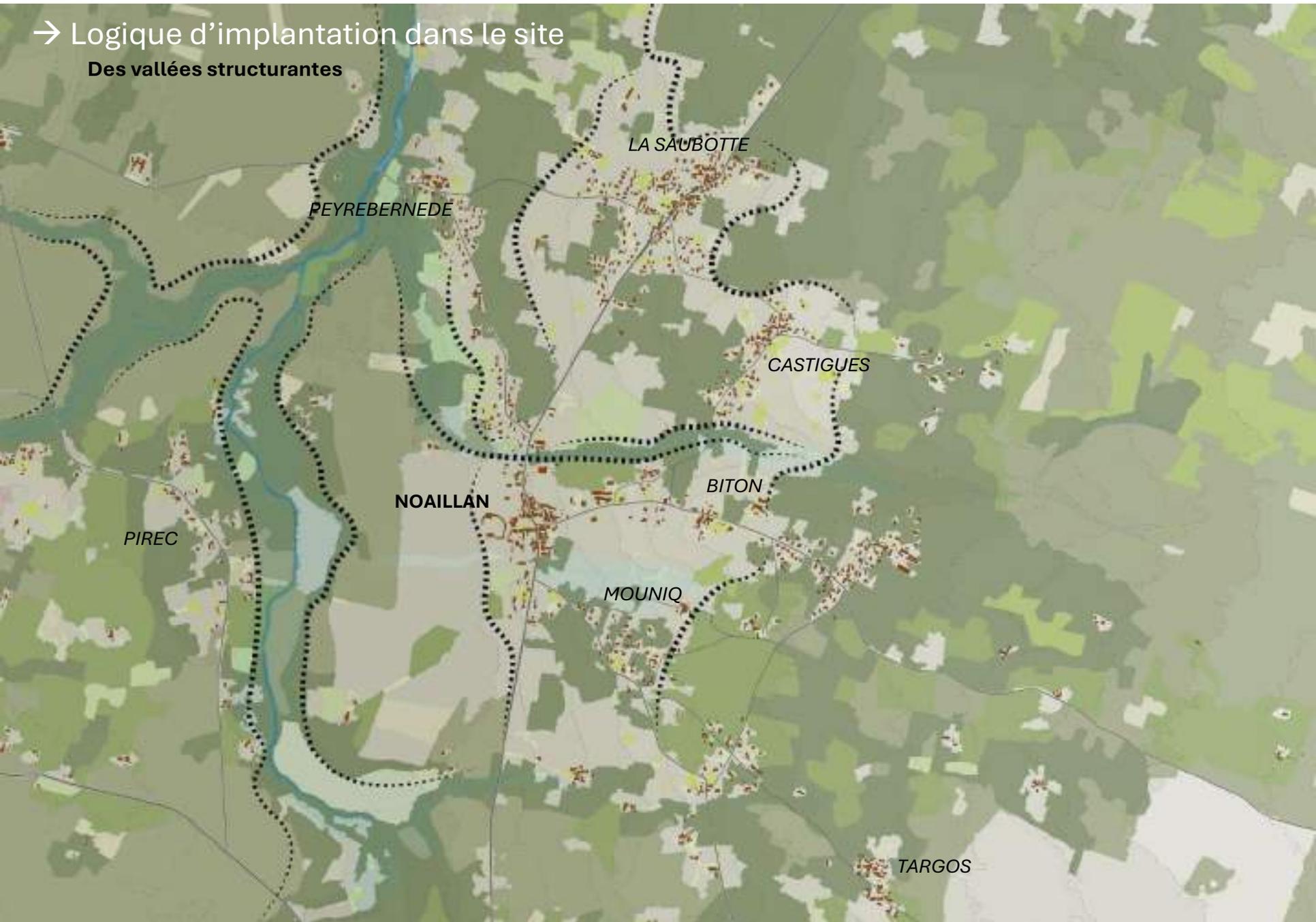
→ Logique d'implantation dans le site



# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site

**Des vallées structurantes**



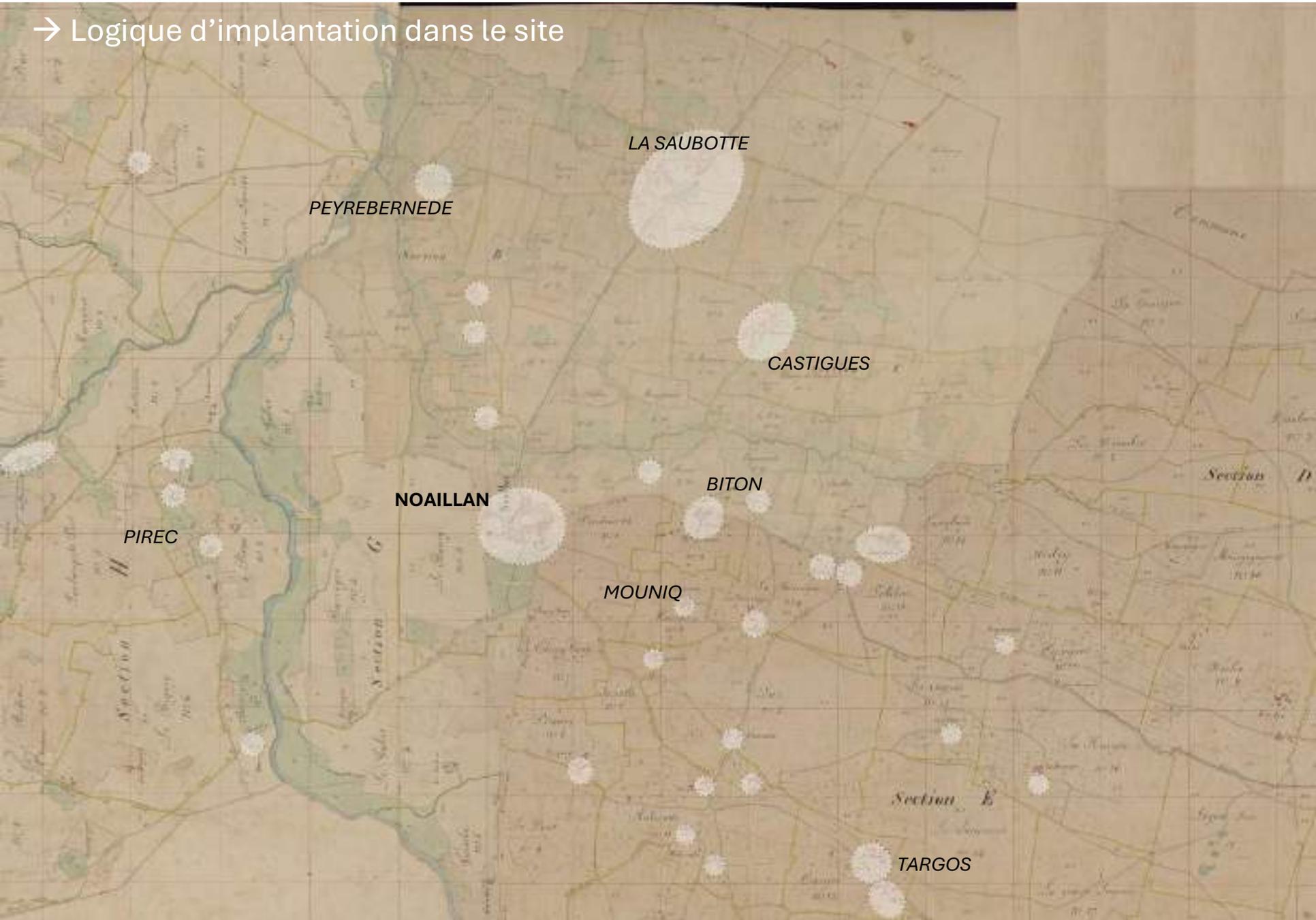
# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



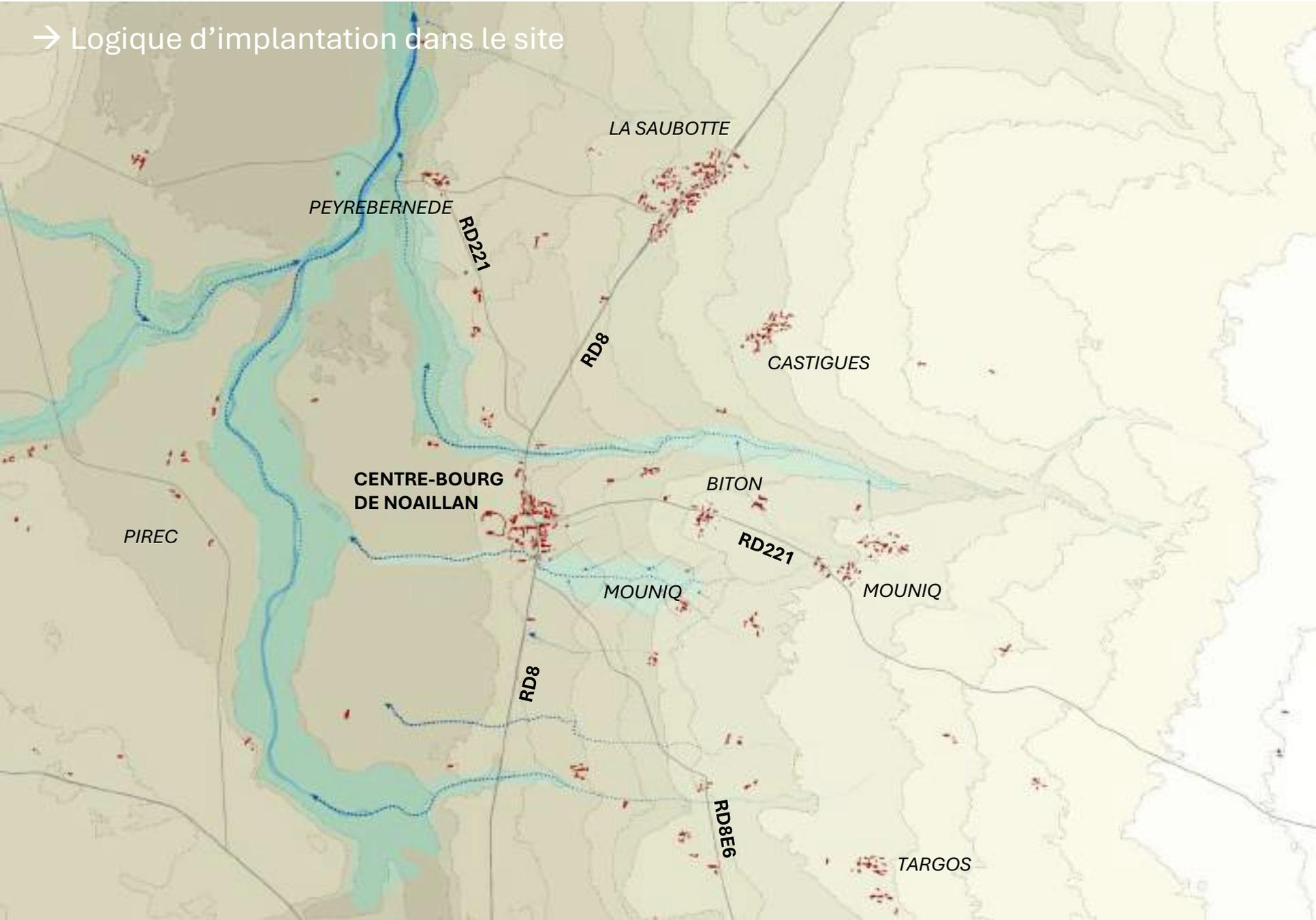
# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



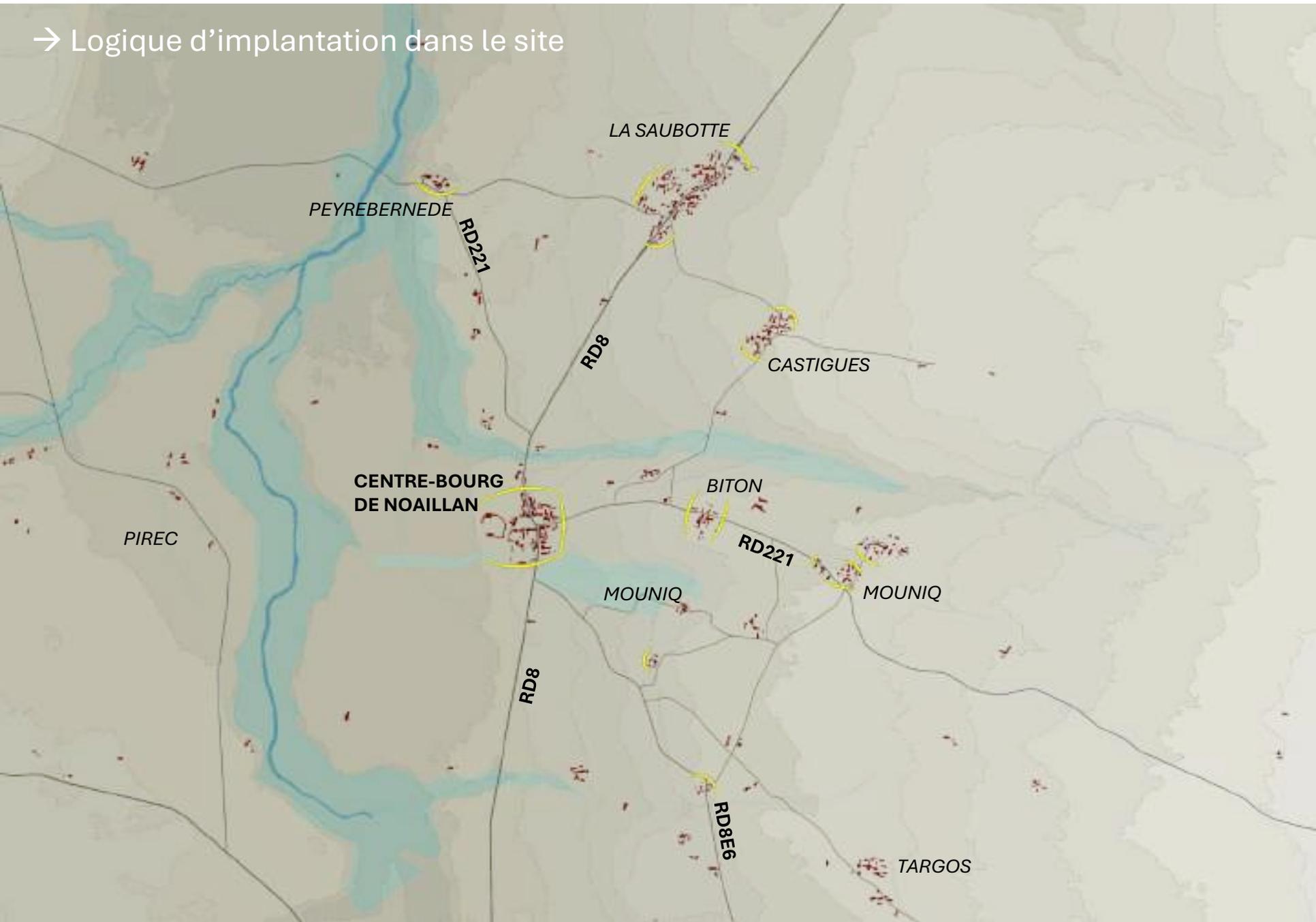
# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



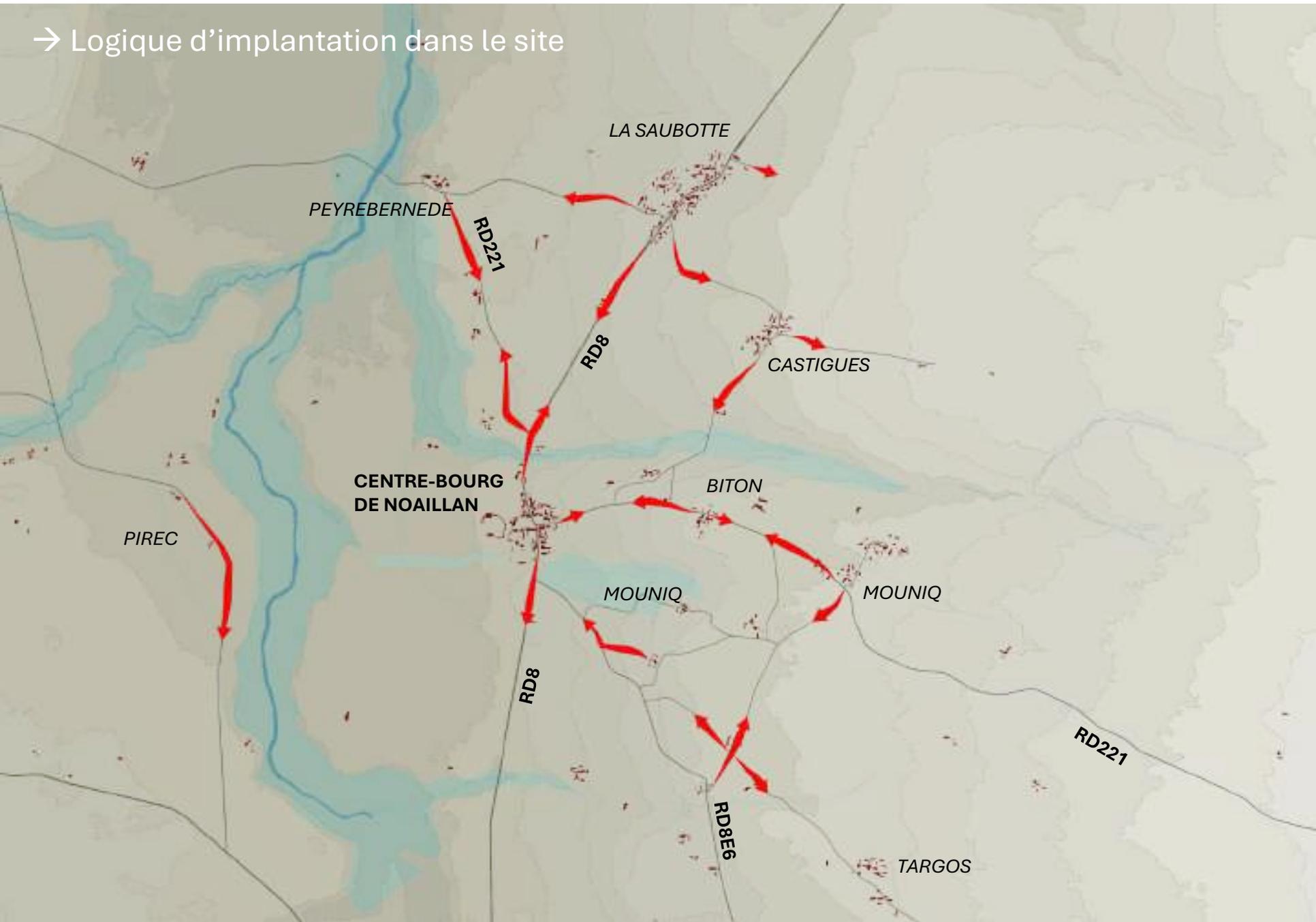
# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



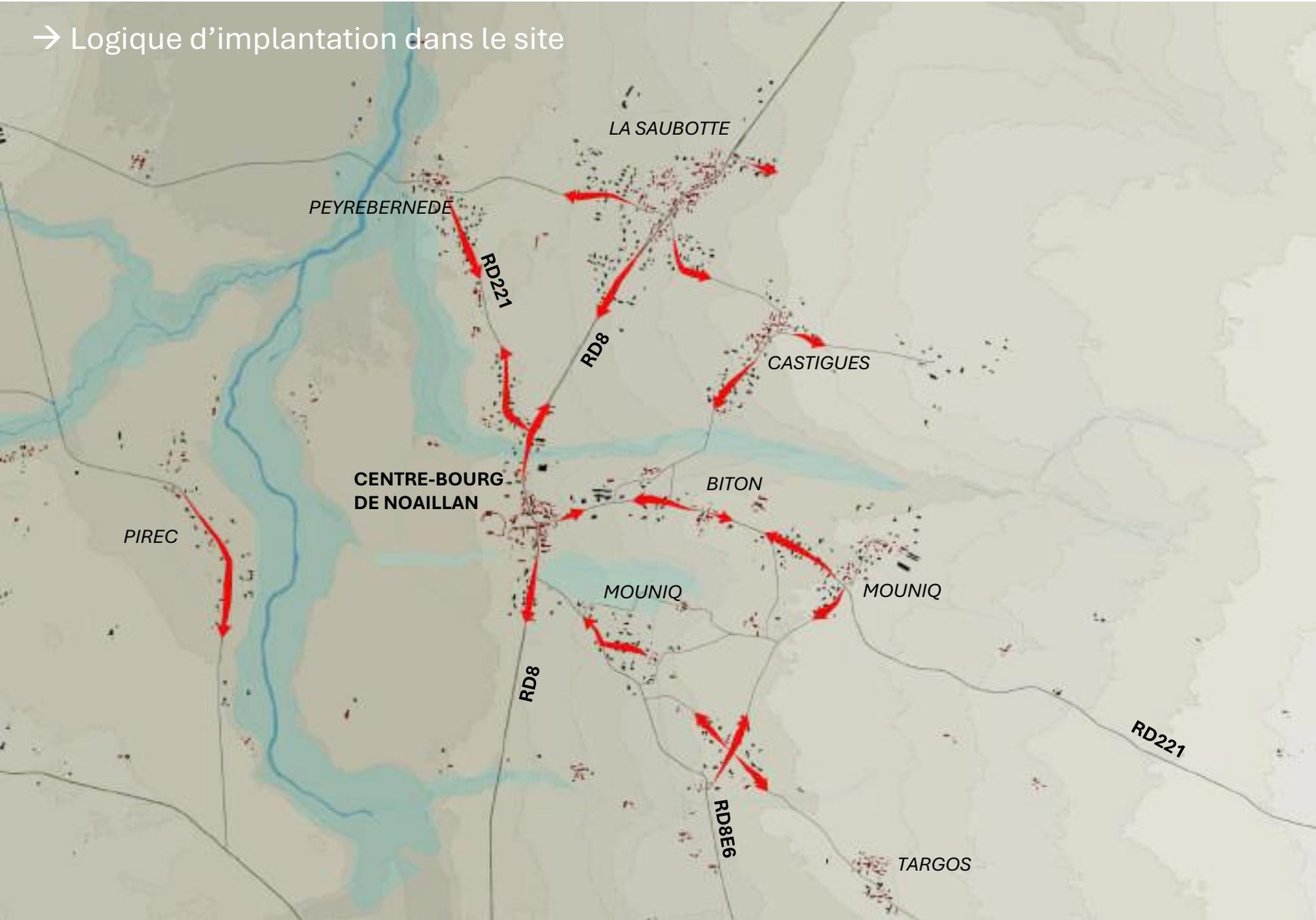
# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



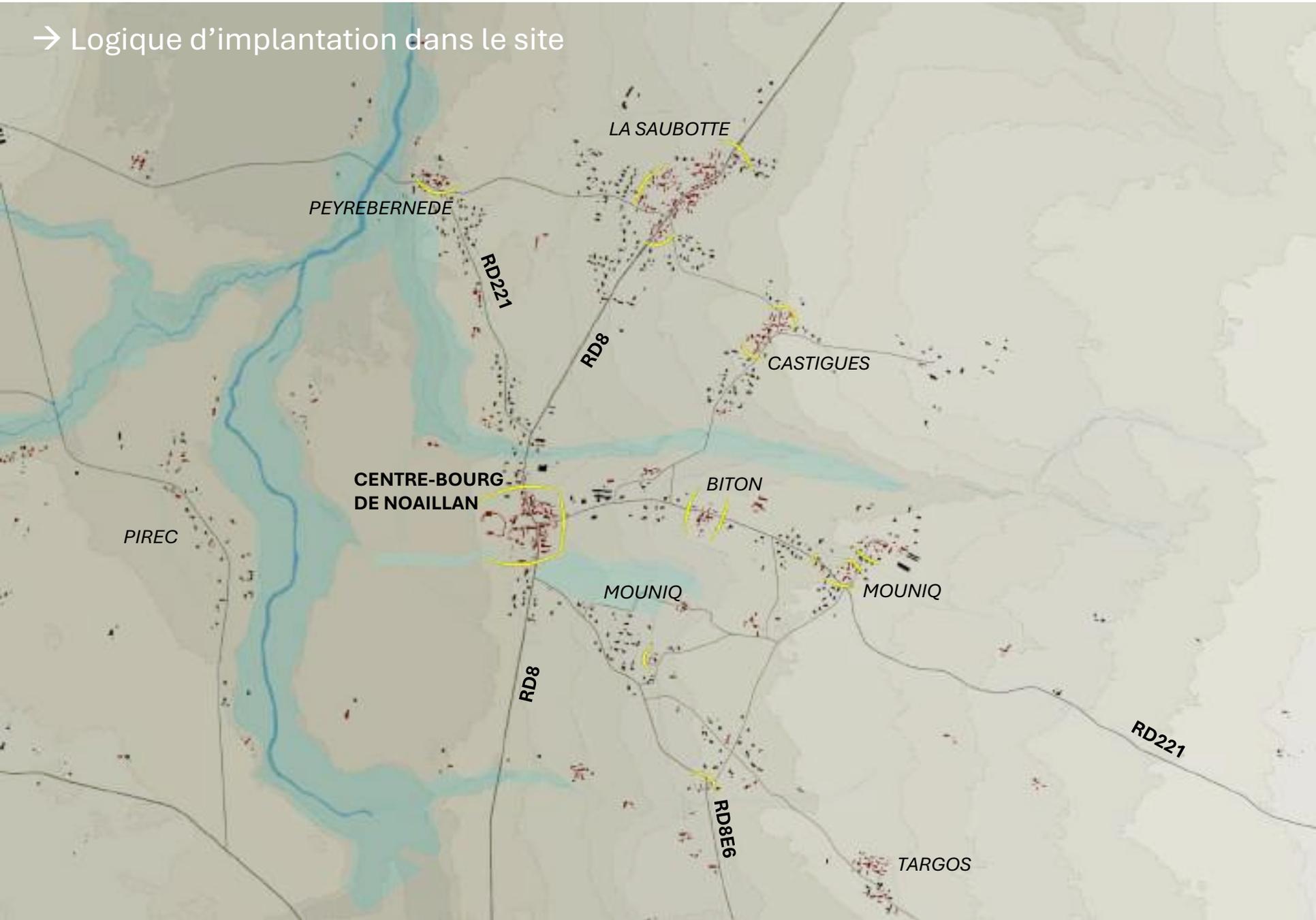
# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



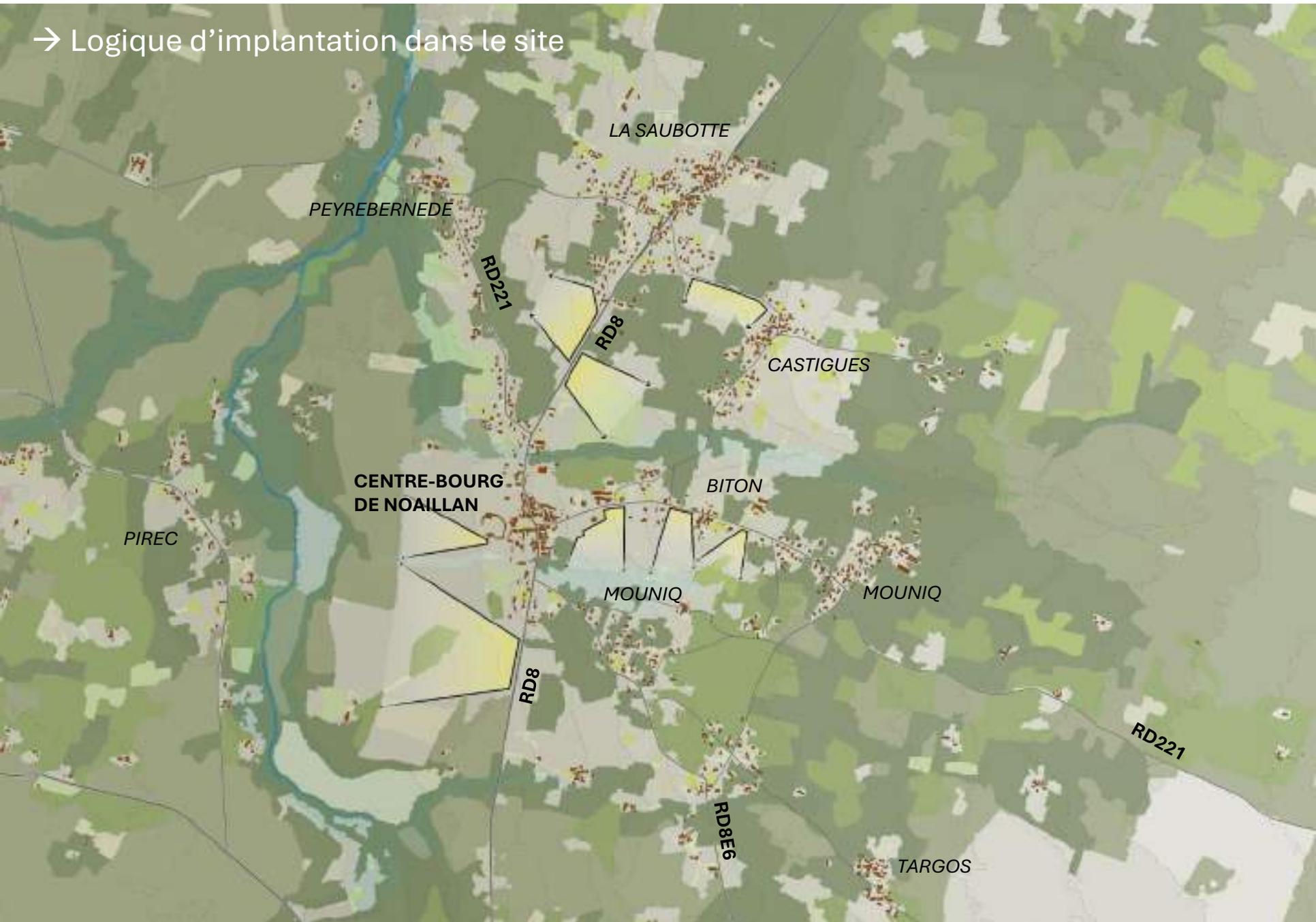
# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



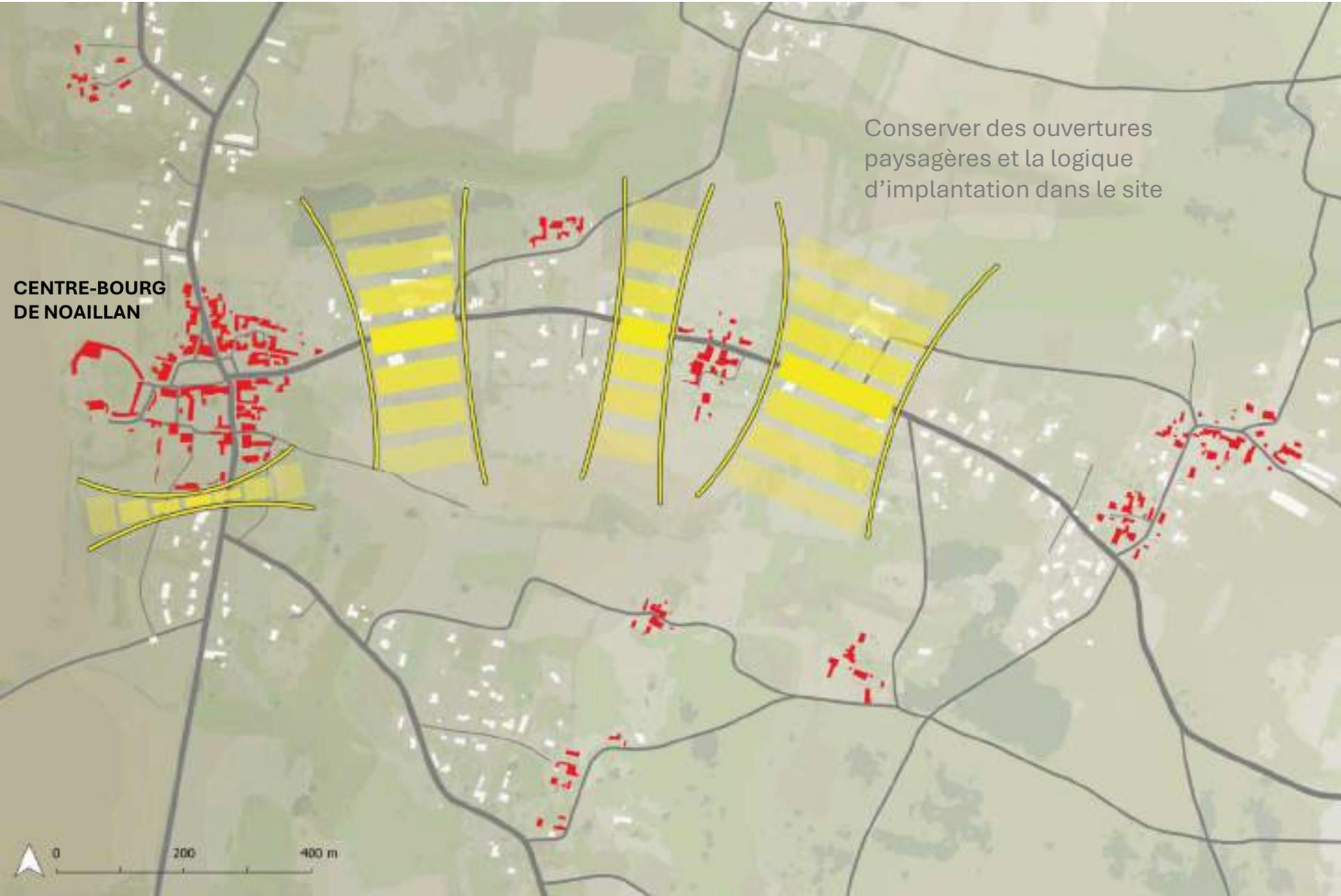
# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



# Le projet de développement urbain de Noaillan

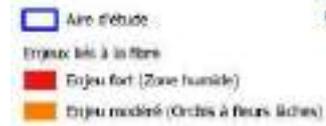
→ Les conclusions des inventaires écologiques

- Aire d'étude
- Habitats de la faune remarquable
- Aire du serpolet, Darnier de la sucrose
- Points d'observation
- ◆ Aire du serpolet
- ◆ Darnier de la sucrose

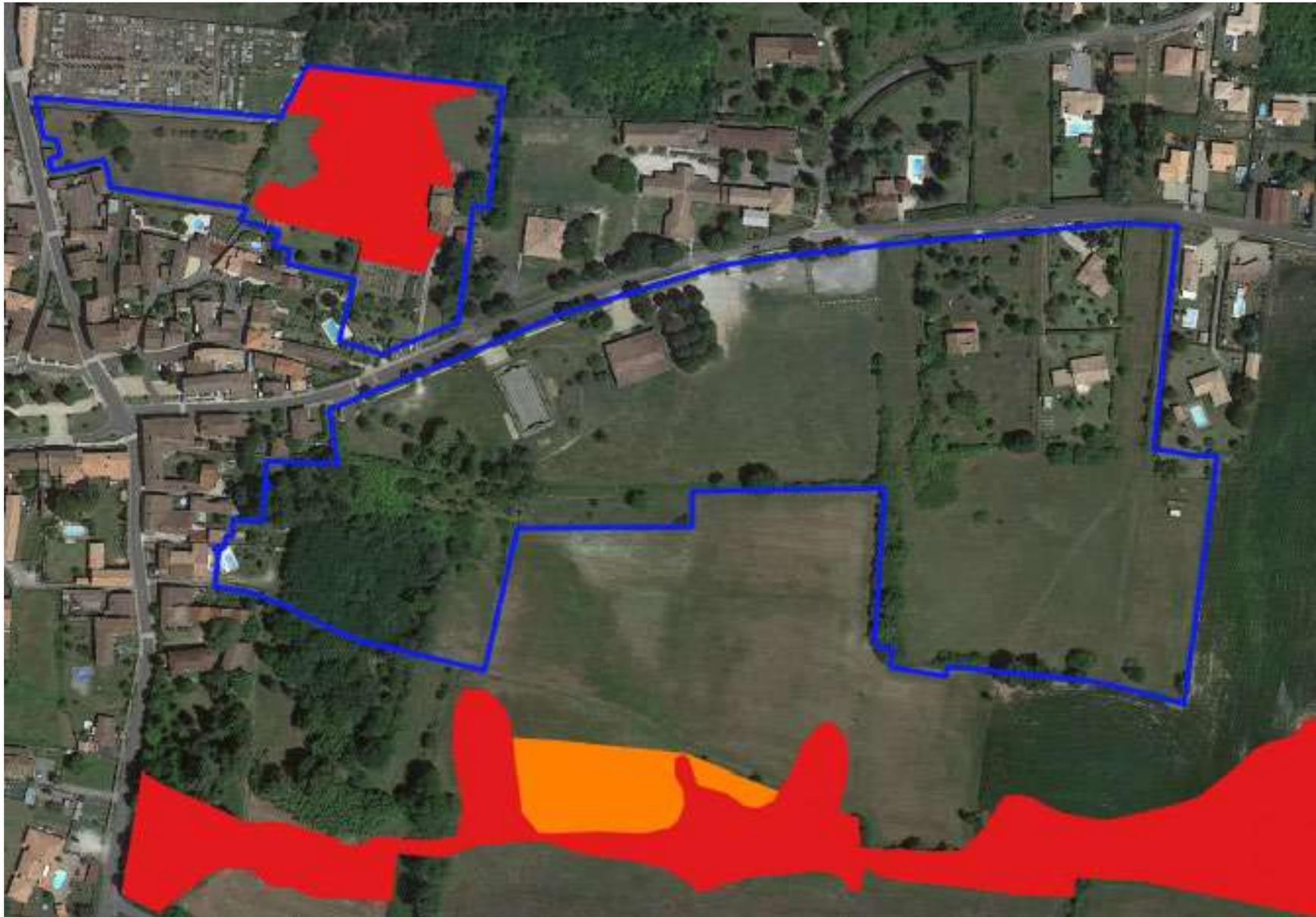


# Le projet de développement urbain de Noaillan

→ Les conclusions des inventaires écologiques



Hierarchisation des enjeux floristiques  
Biodiversité écologique - projet d'aménagement à Noaillan (OT)



# Le projet de développement urbain de Noailhan

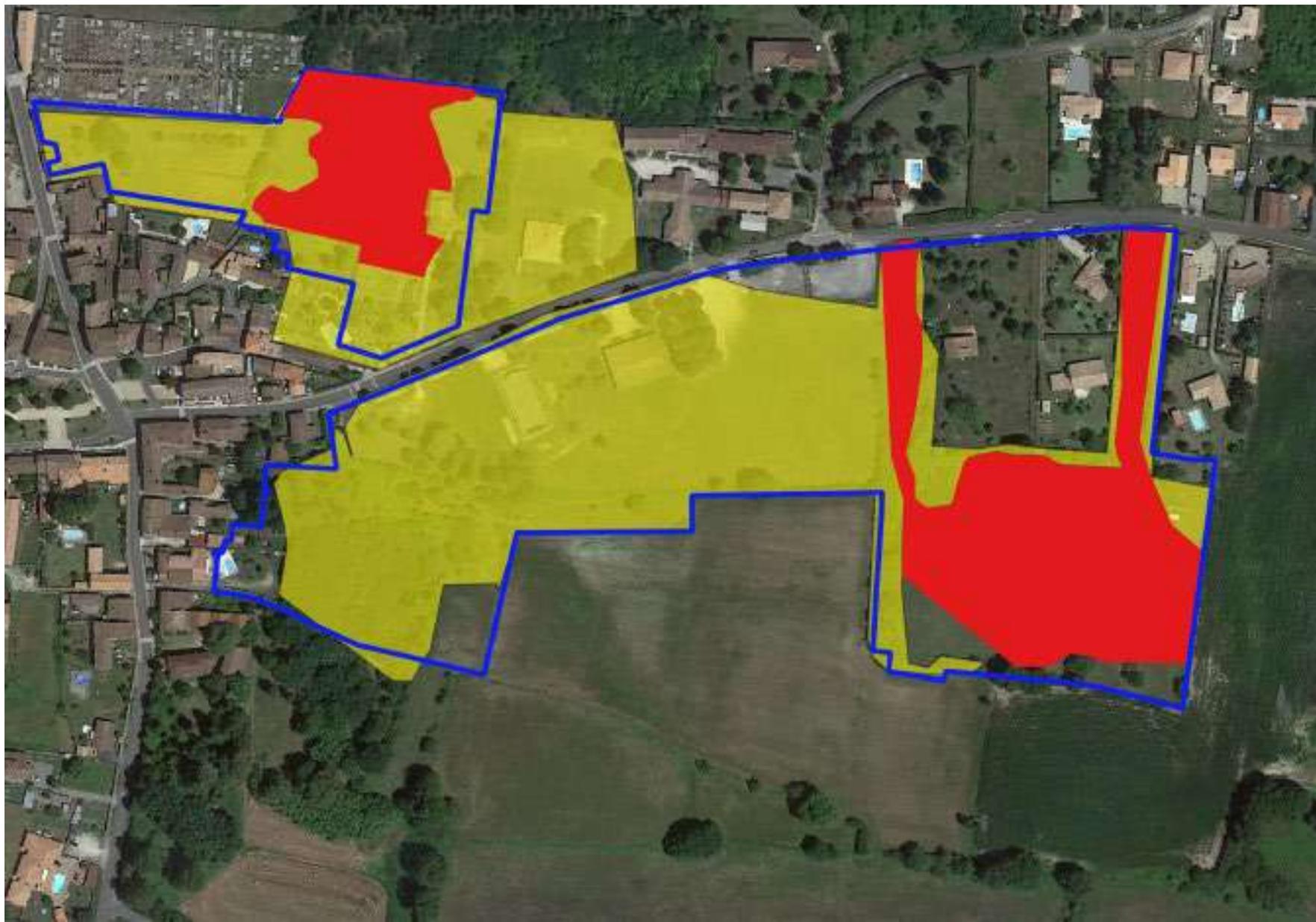
→ Les conclusions des inventaires écologiques

□ Aire d'étude

■ Niveau d'enjeu écologique

■ Fort

■ Faible



### La démarche ERC

Quelle méthode appliquer pour limiter les impacts sur l'environnement ?

1



#### Eviter

de porter atteinte à l'environnement

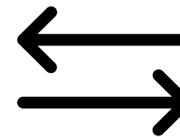
2



#### Réduire

celles qui n'ont pas pu être suffisamment évitées

3



#### Compenser

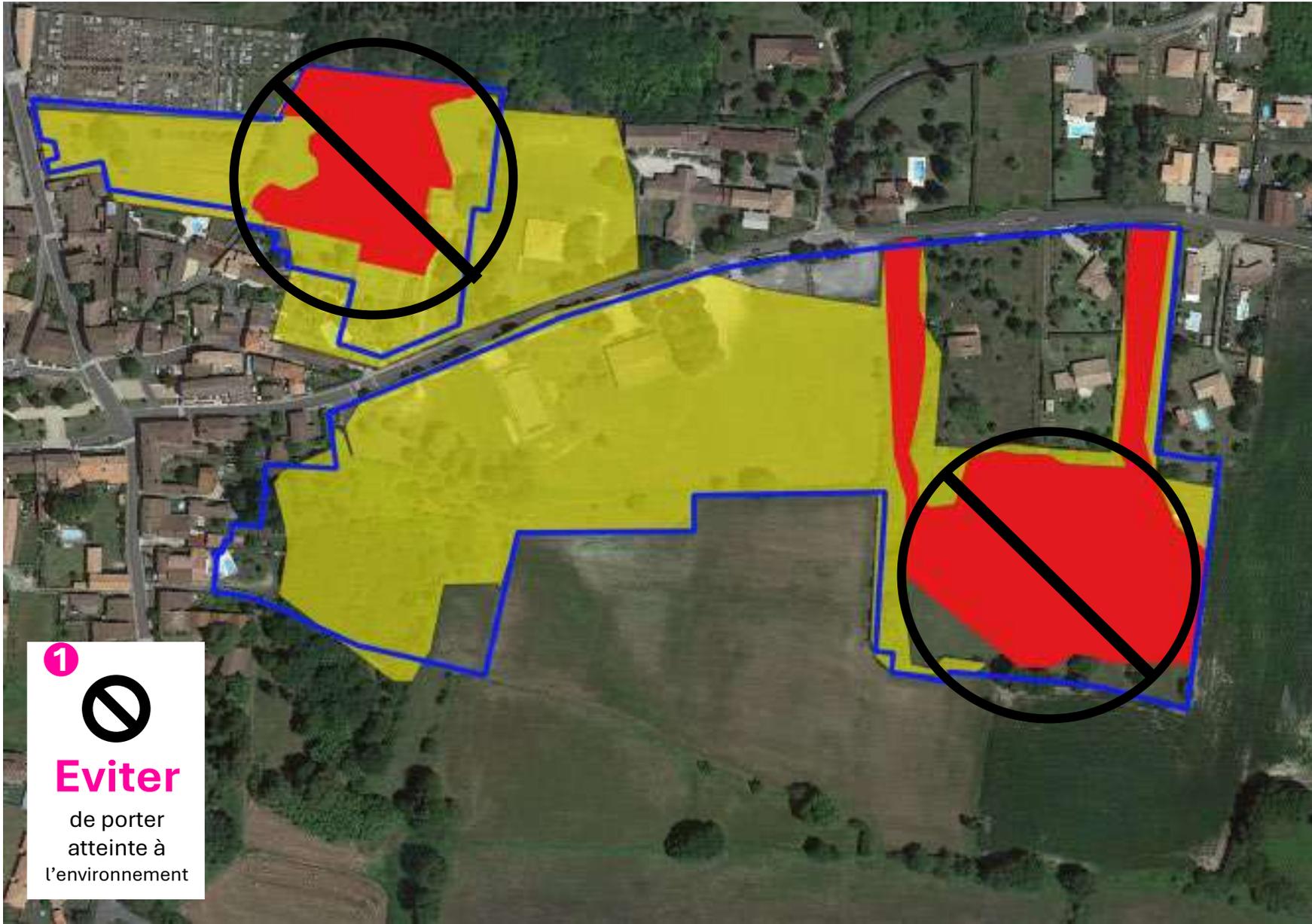
les effets notables qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits

 Aire d'étude

Niveau d'enjeu écologique

 Fort

 Faible

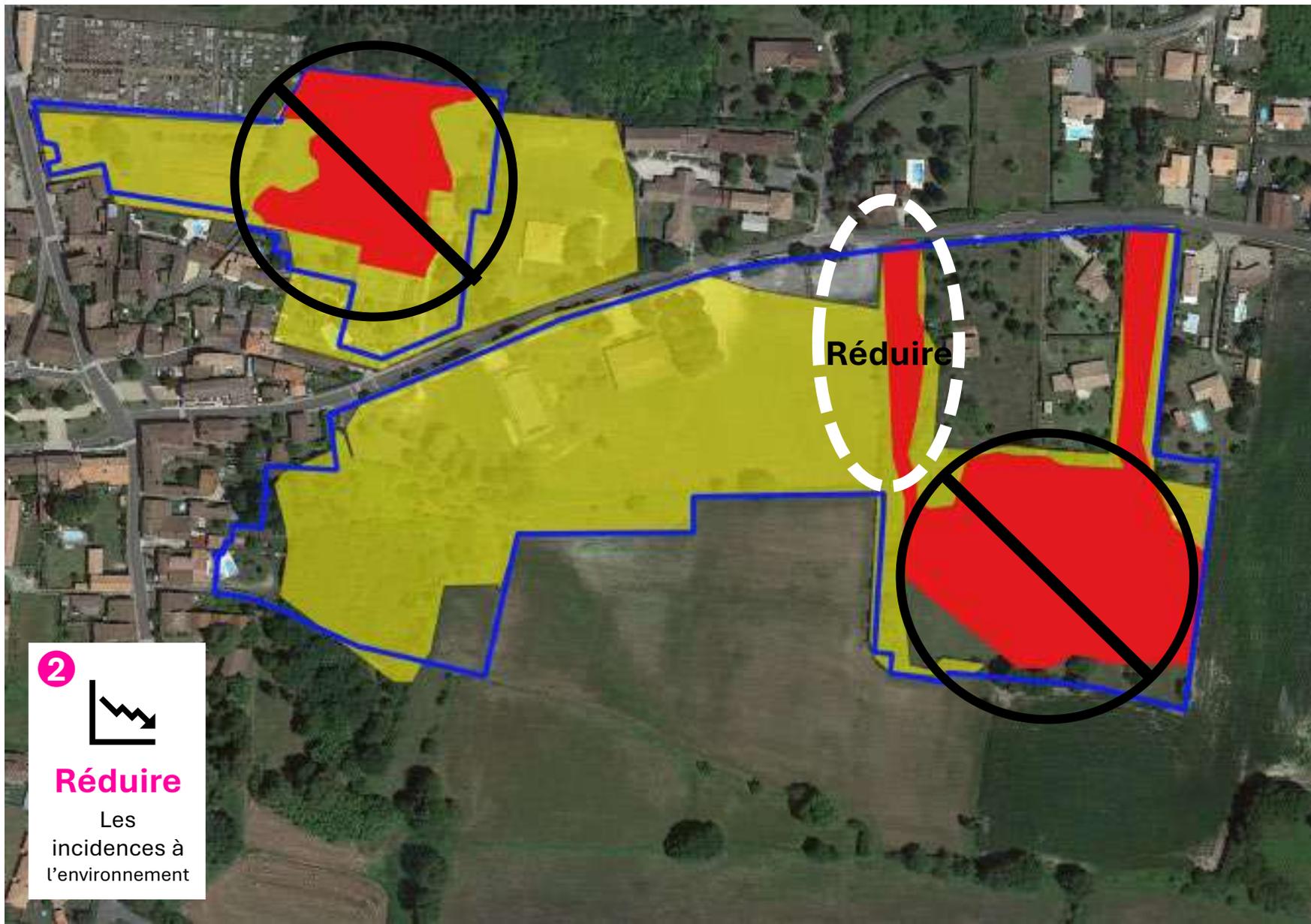


1



**Eviter**

de porter  
atteinte à  
l'environnement



2

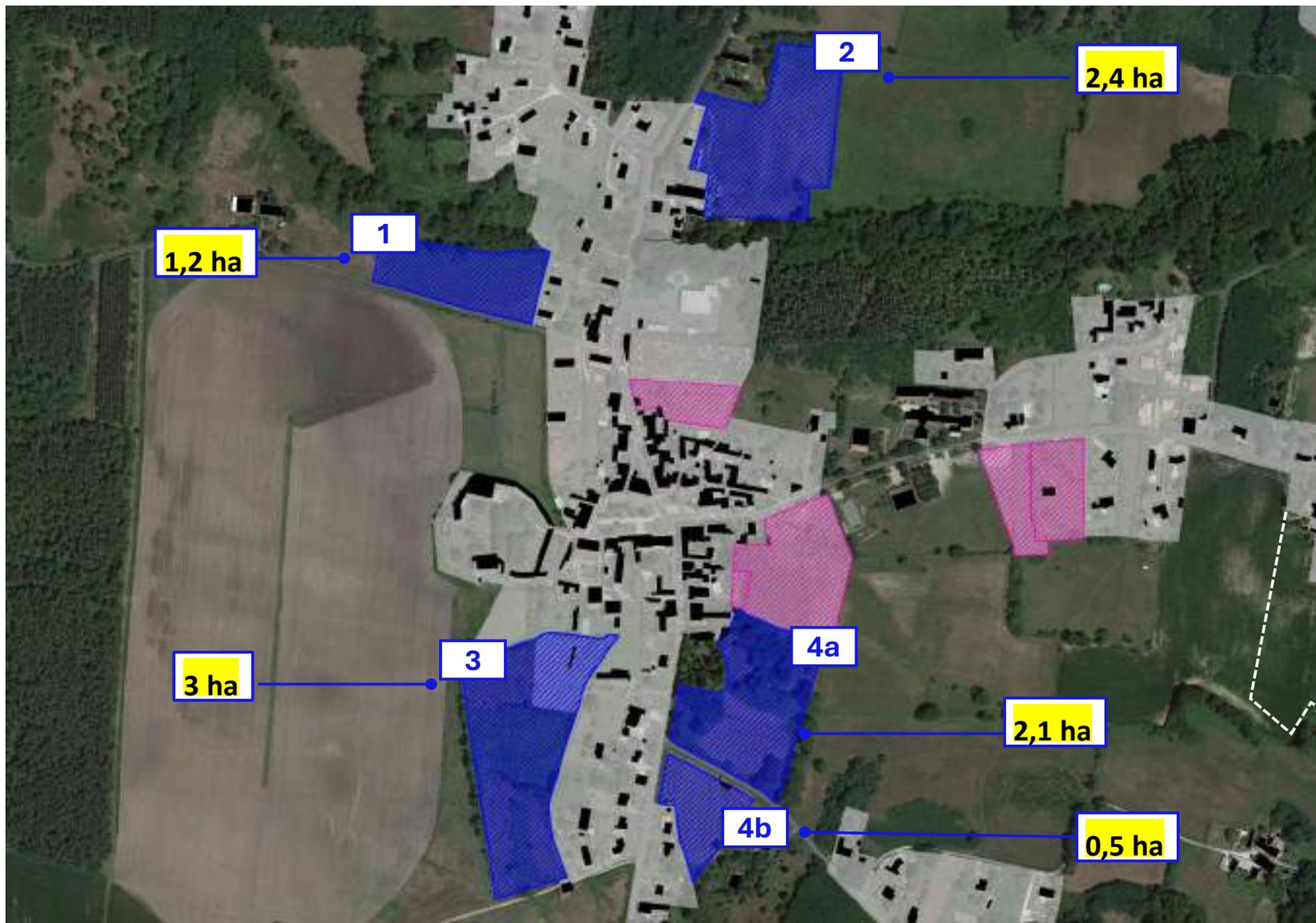


**Réduire**

Les incidences à l'environnement

# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Les secteurs alternatifs en extension urbaine



Site 1



Superficie : **1,2 ha**

Potentiel théorique : **15 logements**

Statut du foncier : **1 propriétaire**

Distance du centre-bourg : **300m**

Accès au site : **Rte d'Antonion**

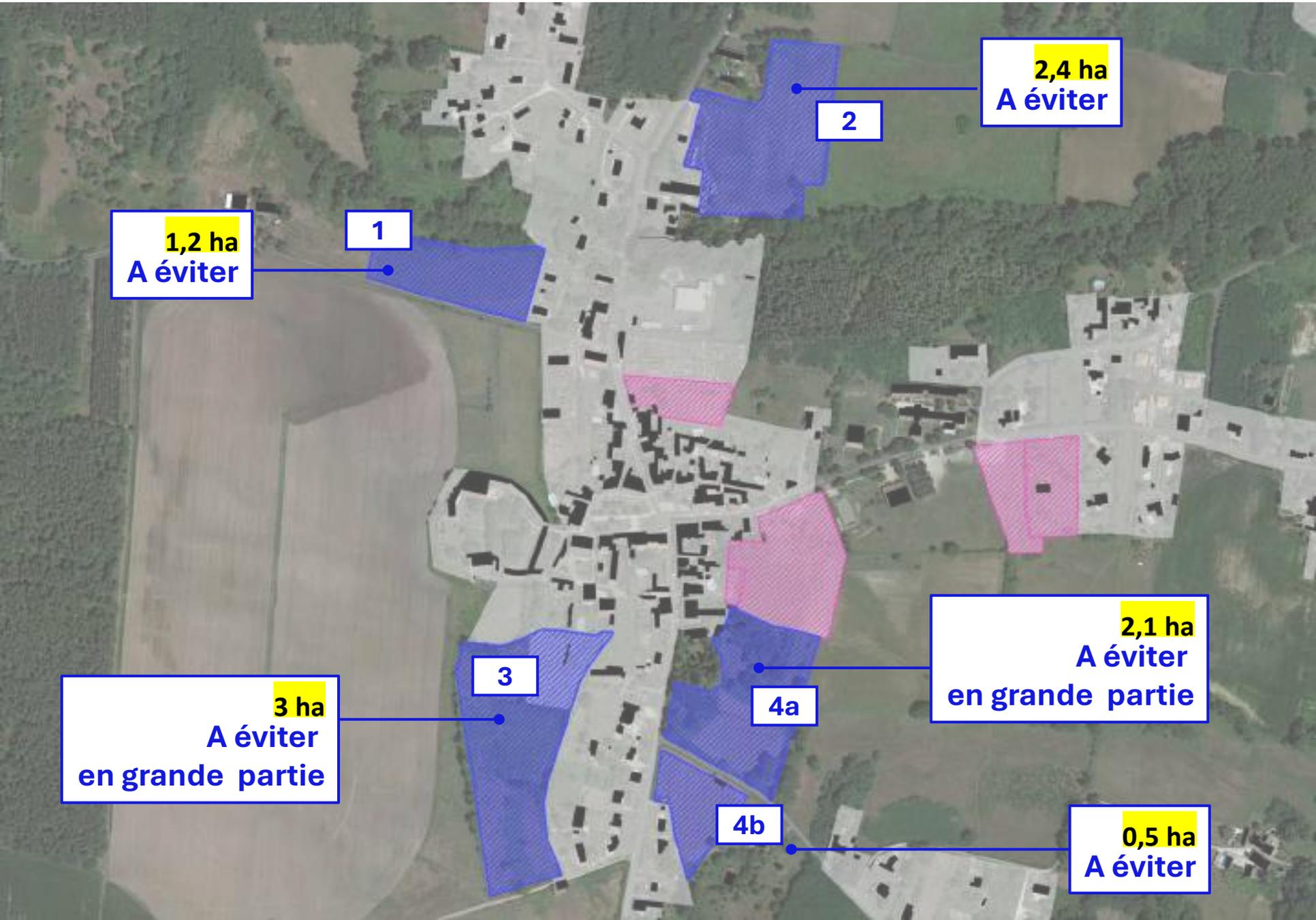
Enjeux environnementaux :

- **friche post culturelle ou post exploitation forestière**
- **potentialité de présence d'avifaune protégée remarquable** (Cisticole des joncs, Tarier pâtre) éventuellement du Damier de la succise

**Réseaux suffisants ?**

Enjeux urbains et paysagers :

- **traitement de la lisière avec Le Rous**
- **intégration paysagère - PDA** château de Noaillan et de l'église Saint-Vincent
- **traitement de la visibilité depuis l'entrée Ouest du bourg**
- **traitement de la lisière avec l'exploitation agricole au Sud de la route d'Antonion**



# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Les extensions urbaines du bourg après la séquence ERC

TOTAL :

**3,8 ha**

**~ 50**

logements

**0,5 ha**

**~ 5 lgts**

**1,2 ha**

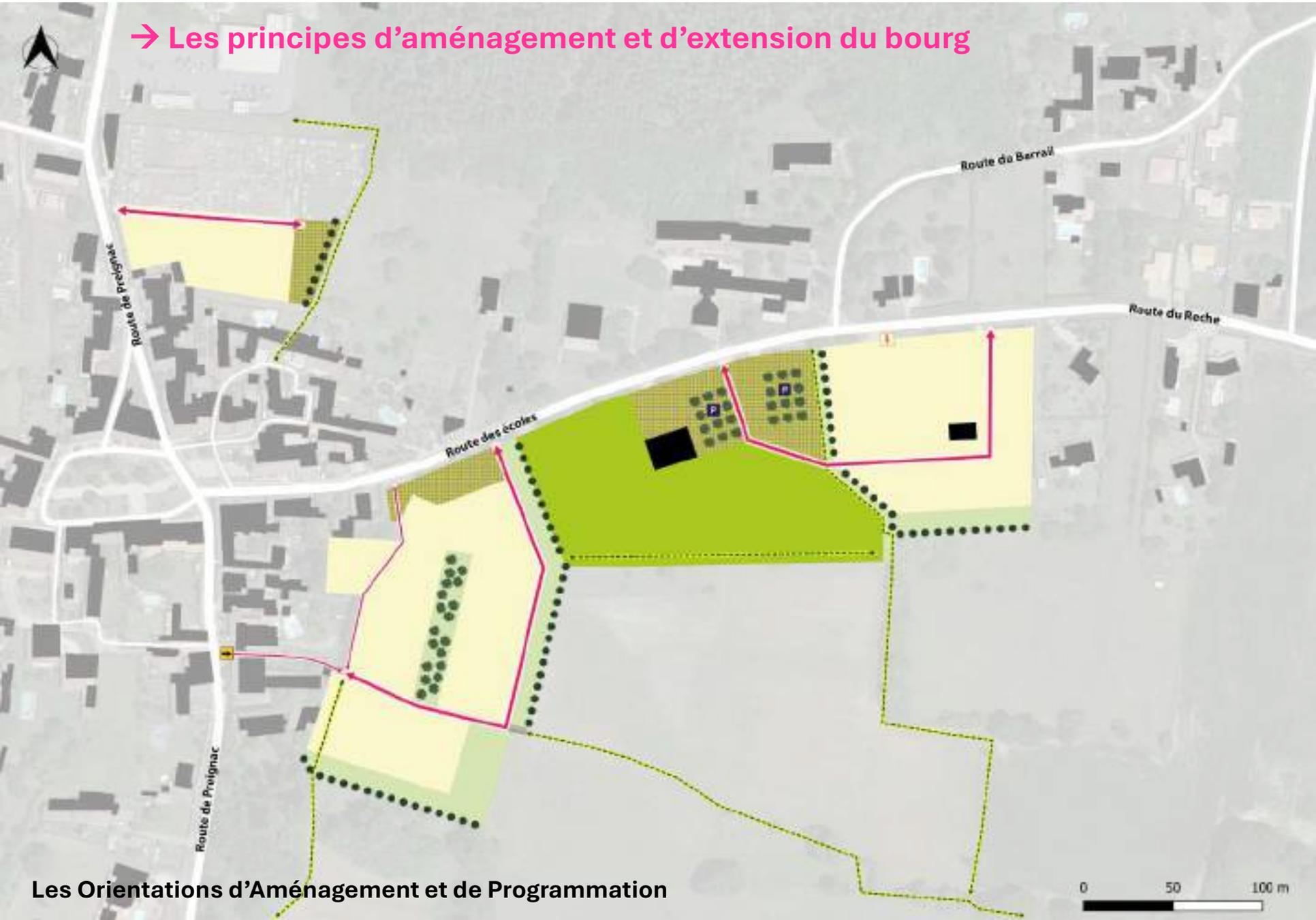
**~ 15 lgts**

**2,1 ha**

**~ 30 lgts**

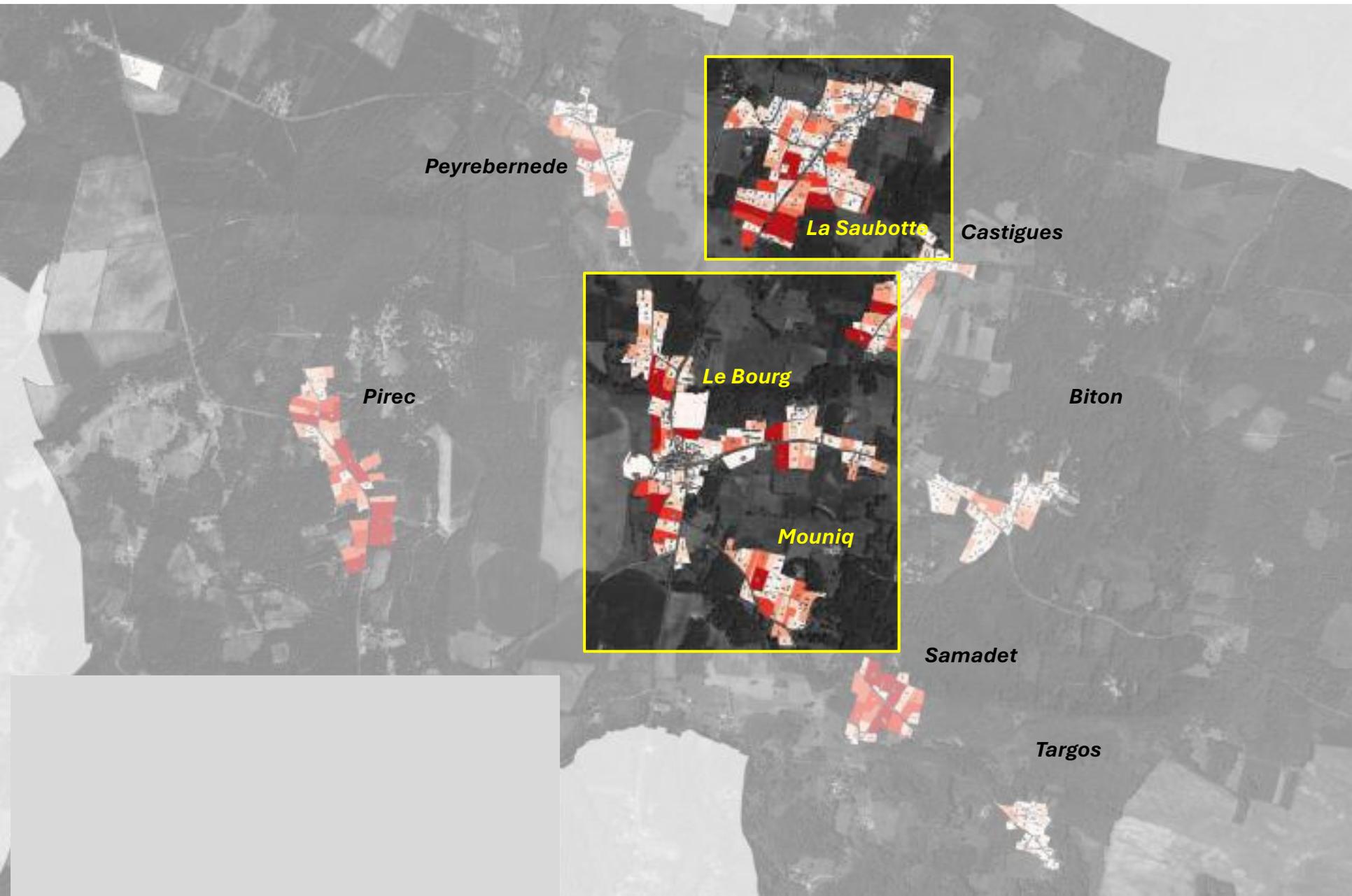
**MANQUE DE 40 LOGEMENTS**

## → Les principes d'aménagement et d'extension du bourg



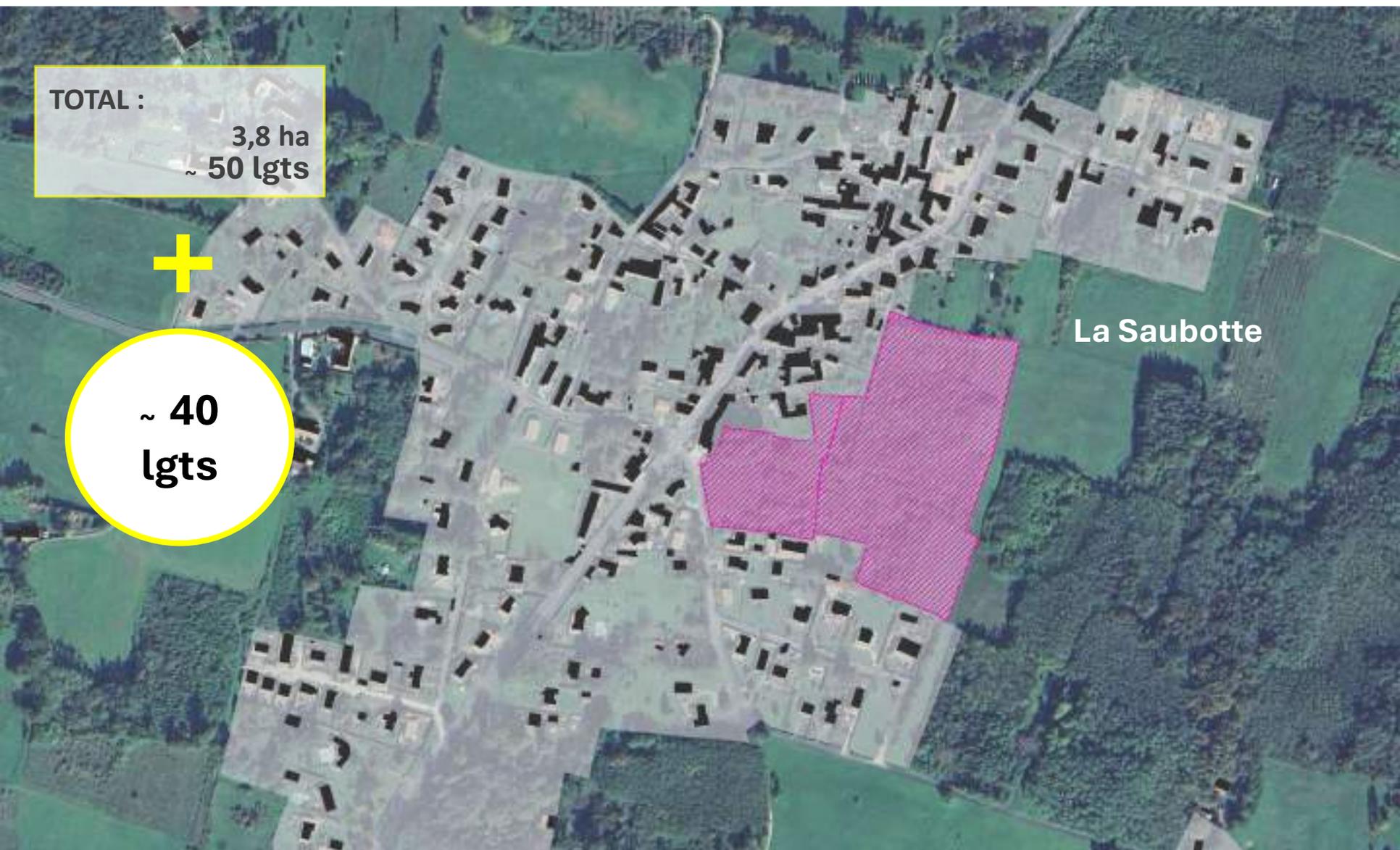
# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Le projet d'extension de la Saubotte



# Le projet de développement urbain de Noailan

→ Le projet d'extension de la Saubotte



TOTAL :

3,8 ha  
~ 50 lgts

+

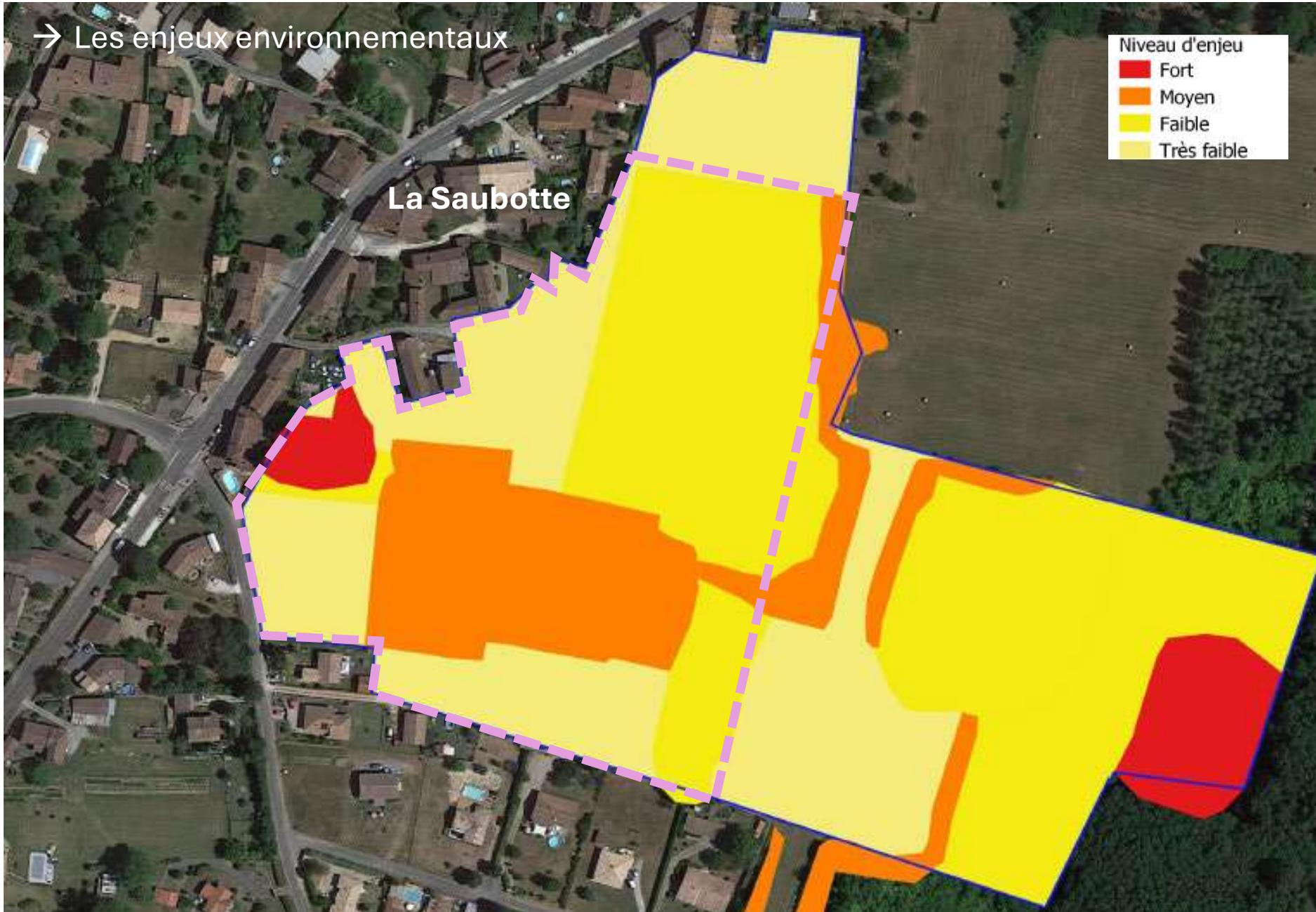
~ 40  
lgts

La Saubotte

TOTAL DE 90 LOGEMENTS

# Le projet de développement urbain de la Saubotte

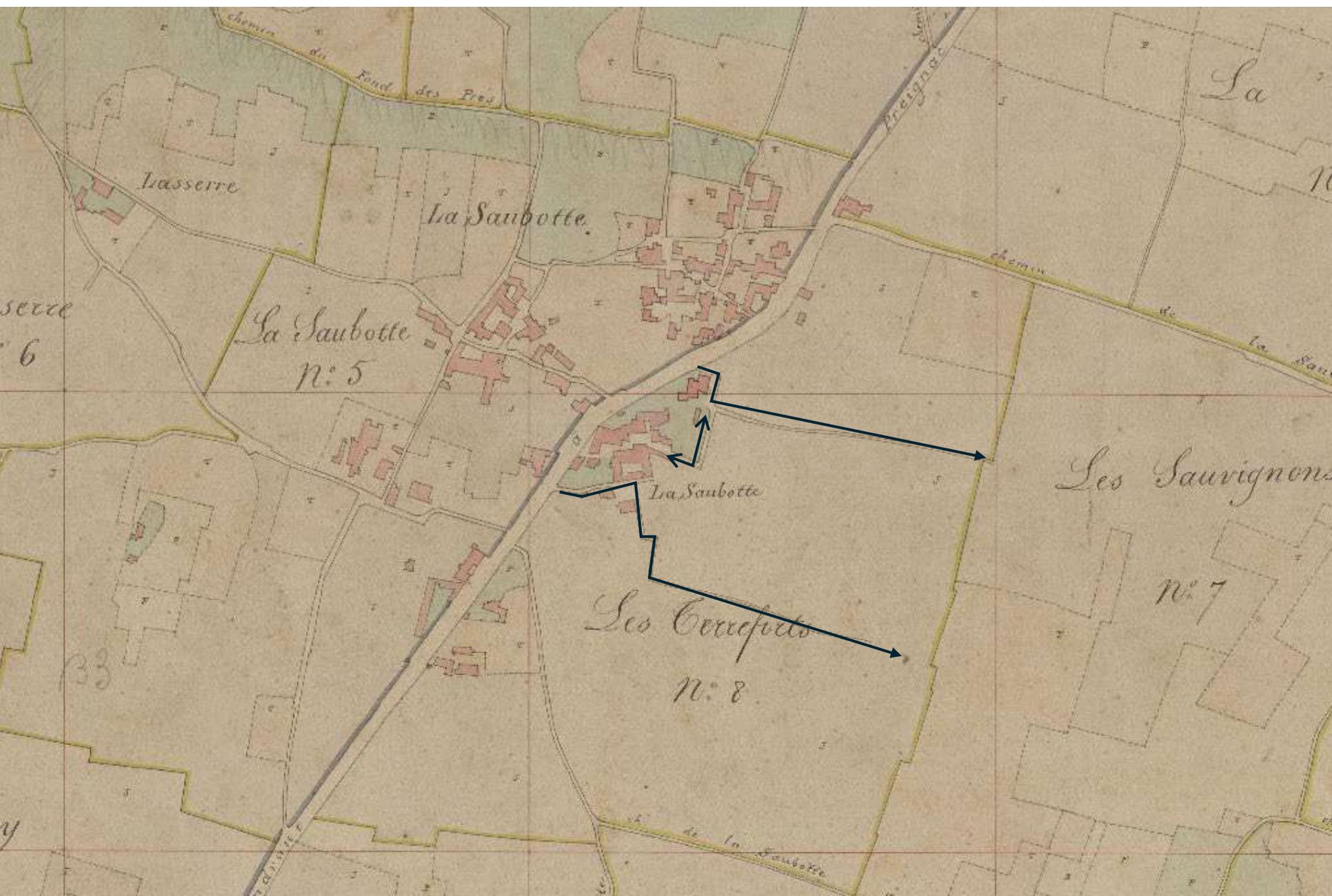
→ Les enjeux environnementaux



# Le projet de développement de la Saubotte



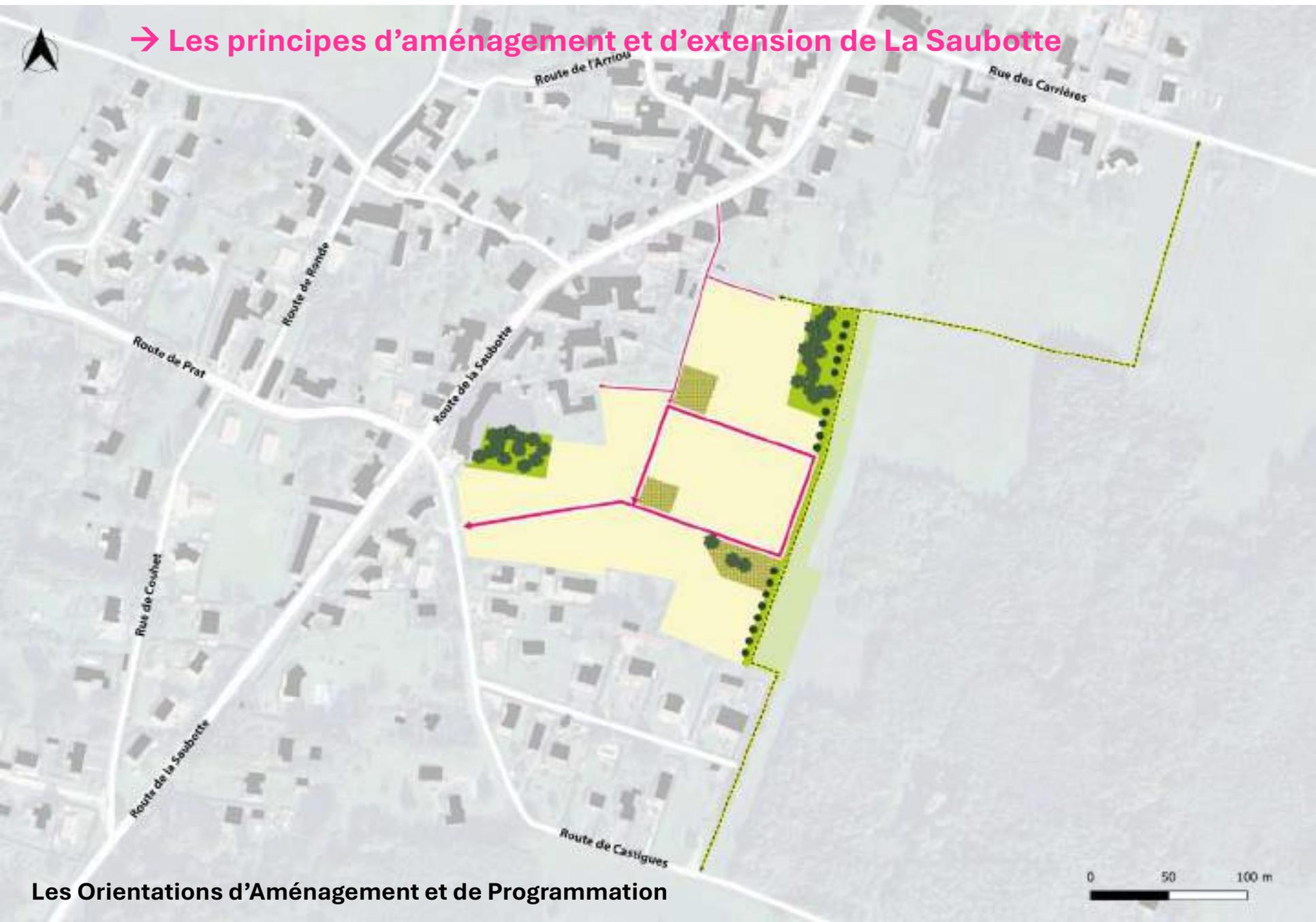
# Le projet de développement de la Saubotte



# Le projet de développement de la Saubotte



→ Les principes d'aménagement et d'extension de La Saubotte



# Le projet de développement urbain de Noailan



## LE BOURG



**50 lgts**



## LA SAUBOTTE



**40 lgts**

1

L'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

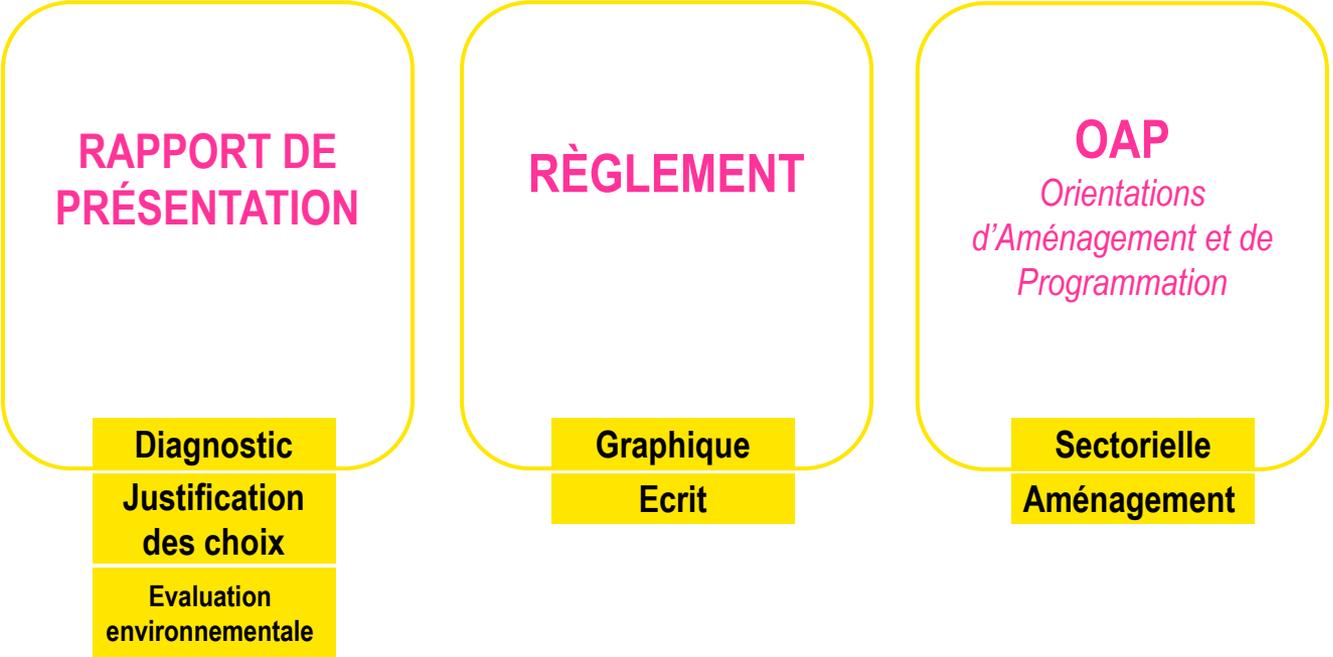
2

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE NOAILLAN

3

**LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLUi**

### Les pièces du PLUi



# La stratégie règlementaire pour le développement et la valorisation du bourg de Noailan



## Les pièces du PLUi

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

- Diagnostic
- Justification des choix
- Evaluation environnementale

**RÈGLEMENT**

- Graphique
- Ecrit

**OAP**  
*Orientations d'Aménagement et de Programmation*

- Sectorielle
- Aménagement



RÈGLEMENT

**Graphique**

**PLANS DE ZONAGE**  
[zones, Emplacements Réservés, servitudes,..]

+

**Ecrit**

**RÈGLEMENT LITTÉRAL**  
[droits à bâtir, exigences qualitatives]



Zone urbaine (U)



Profilis urbains & villageois



Implantation par rapport aux voiries et emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives



Hauteurs



Emprises au sol



Aspects extérieurs

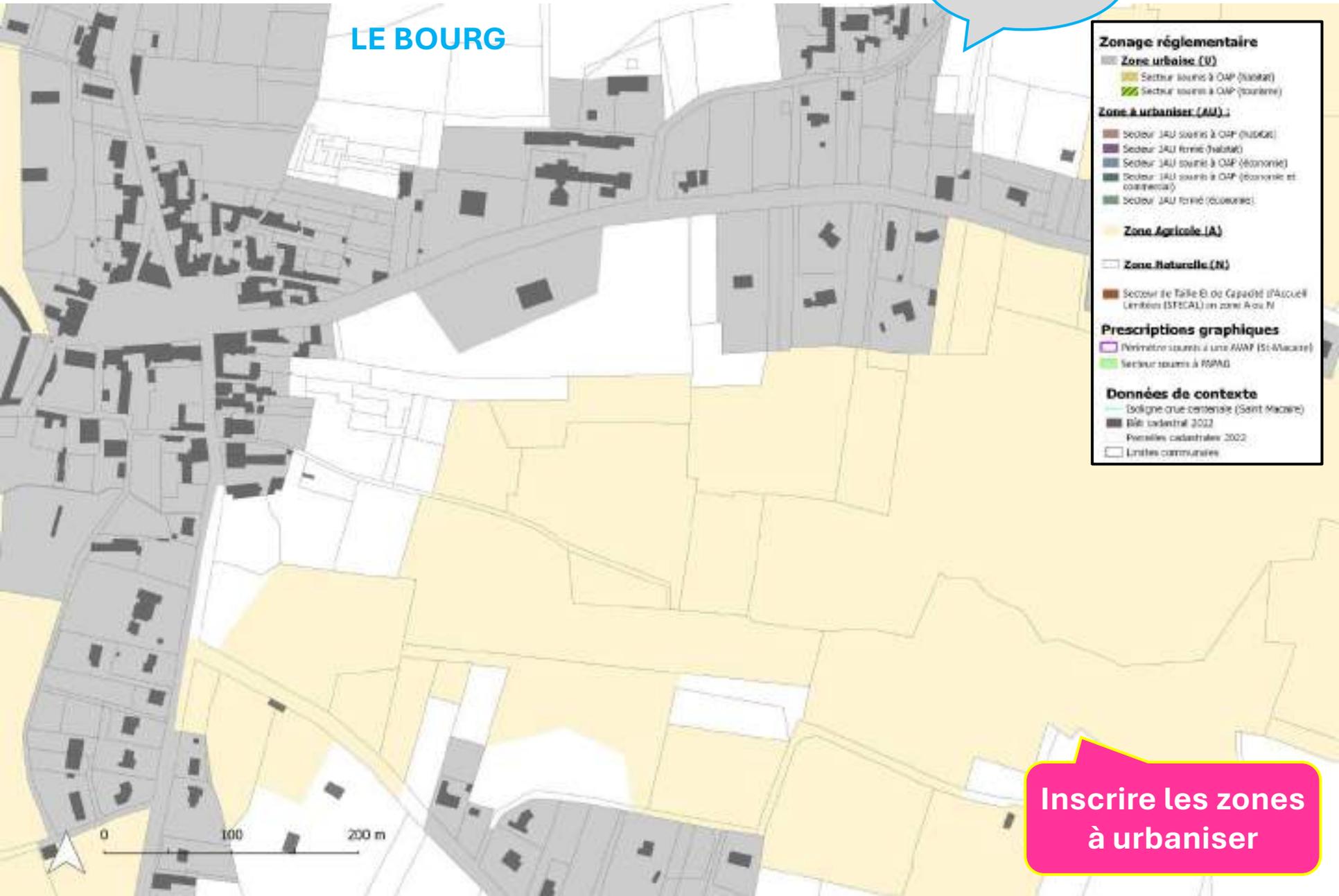


# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

Le zonage réglementaire actuel

Avant

LE BOURG



Zonage réglementaire	
	<b>Zone urbaine (U)</b>
	Secteur soumis à OAP (habitat)
	Secteur soumis à OAP (tourisme)
<b>Zone à urbaniser (AU) :</b>	
	Secteur (AU soumis à OAP (habitat)
	Secteur (AU formé (habitat)
	Secteur (AU soumis à OAP (économie)
	Secteur (AU soumis à OAP (économie et commerciale)
	Secteur (AU formé (économie)
	<b>Zone Agricole (A)</b>
	<b>Zone Naturelle (N)</b>
	Secteur de Taille-E ou Capacité (Accueil Limités (STICAL) en zone A ou N
<b>Prescriptions graphiques</b>	
	Périmètre soumis à une AAPP (St-Macaire)
	Secteur soumis à PPMG
<b>Données de contexte</b>	
	Douline rue centrale (Saint-Macaire)
	Bâtiment cadastriel 2012
	Première cadastrale 2022
	Limites communales

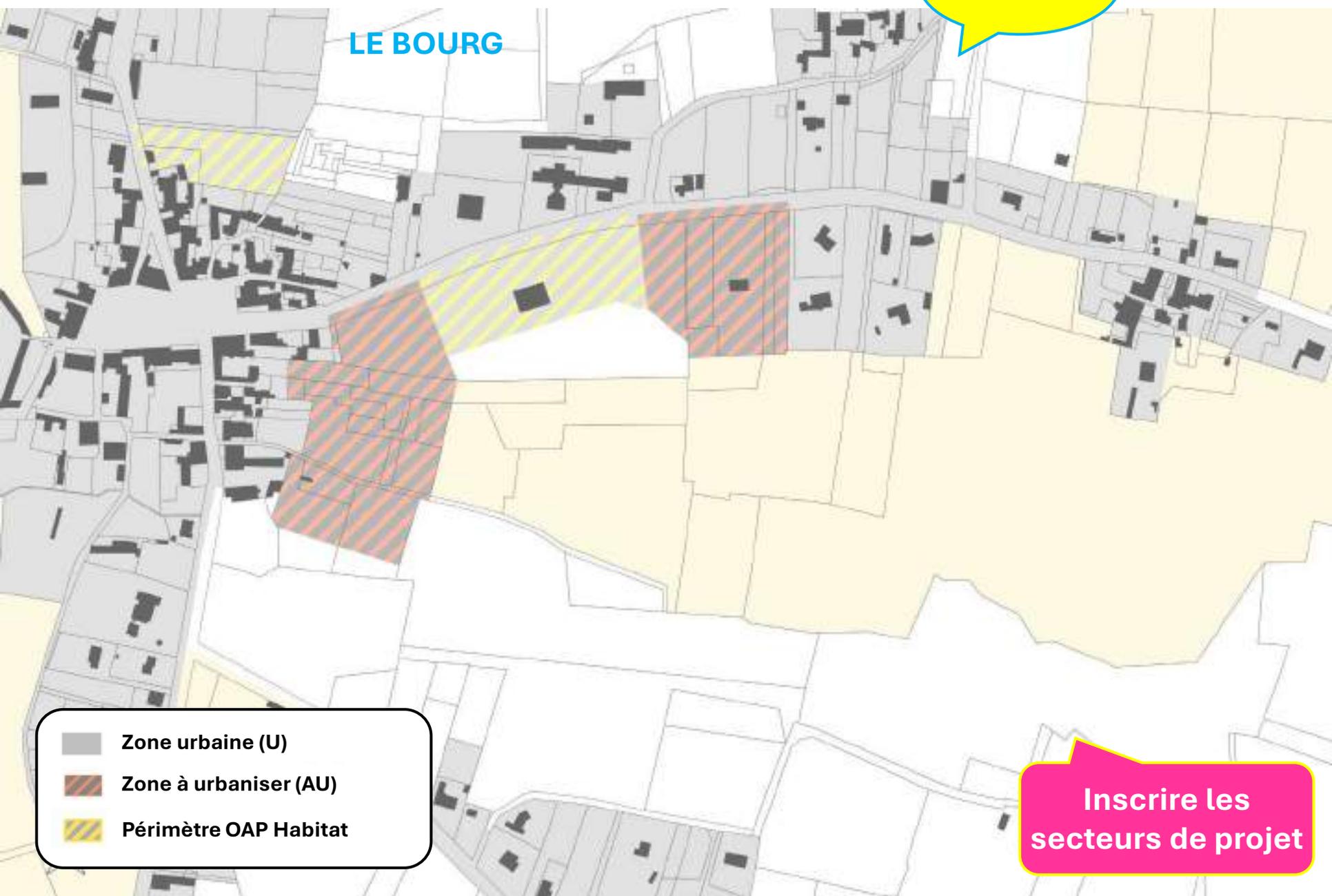
Inscrire les zones à urbaniser

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

L'évolution du zonage réglementaire

Après

LE BOURG



- Zone urbaine (U)
- Zone à urbaniser (AU)
- Périmètre OAP Habitat

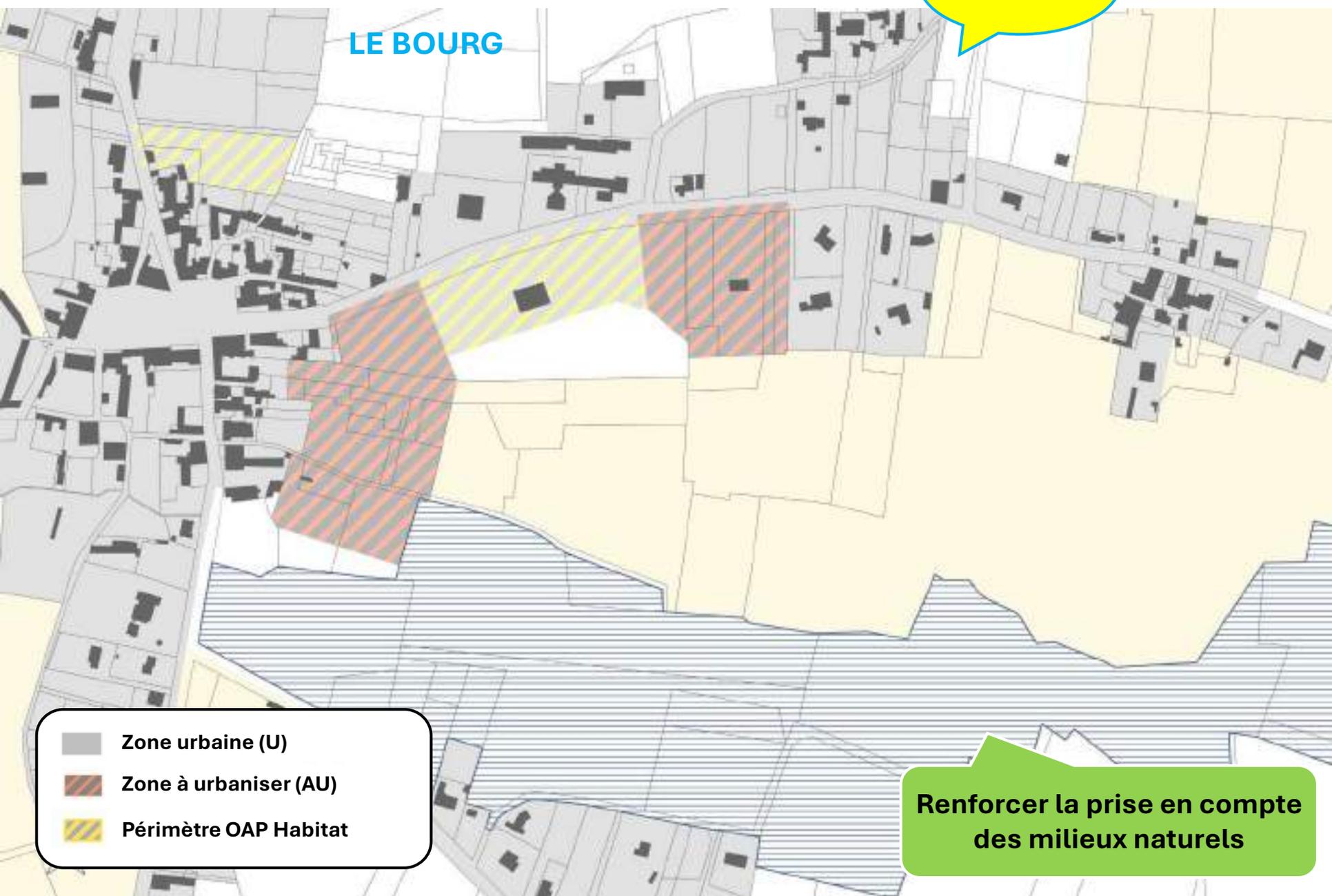
Inscrire les secteurs de projet

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

L'évolution du zonage réglementaire

Après

LE BOURG



- Zone urbaine (U)
- Zone à urbaniser (AU)
- Périmètre OAP Habitat

Renforcer la prise en compte des milieux naturels

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

L'évolution du zonage réglementaire

Avant



1

Inscrire les secteurs de projet

Après



-  Zone urbaine (U)
-  Zone agricole (A)
-  Zone naturelle et forestière (N)
-  Périmètre OAP Habitat
-  Zone à urbaniser (AU)

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

L'évolution du zonage réglementaire

Avant



2

Renforcer la prise en compte des milieux naturels

Après



-  Zone urbaine (U)
-  Zone agricole (A)
-  Zone naturelle et forestière (N)
-  Périmètre OAP Habitat
-  Zone à urbaniser (AU)

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

Le zonage réglementaire actuel

Avant

LA SAUBOTTE

- Zonage réglementaire**
- Zone urbaine (U)**
- Secteur soumis à OAP (habitat)
- Secteur soumis à OAP (commerce)
- Zone à urbaniser (AU) :**
- Secteur AU soumis à OAP (habitat)
- Secteur AU fermé (habitat)
- Secteur AU soumis à OAP (économie)
- Secteur AU soumis à OAP (économie et commerce)
- Secteur AU fermé (commerce)
- Zone Agricole (A)**
- Zone Naturelle (N)**
- Secteur de Taille 0 de Capacité d'Accueil Limitée (STICAL) ou zone A ou N
- Prescriptions graphiques**
- Périmètre soumis à une AAMP (St-Macaire)
- Secteur soumis à PPMAD
- Données de contexte**
- Boisne-rue centrale (Saint-Macaire)
- Bâtiment central 2022
- Parcelles cadastrales 2022
- Limites communales

Inscrire les zones à urbaniser

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

L'évolution du zonage réglementaire

LA SAUBOTTE

Après

- Zone urbaine (U)
- ▨ Zone à urbaniser (AU)
- ▨ Périimètre OAP Habitat

Inscrire les  
secteurs de projet

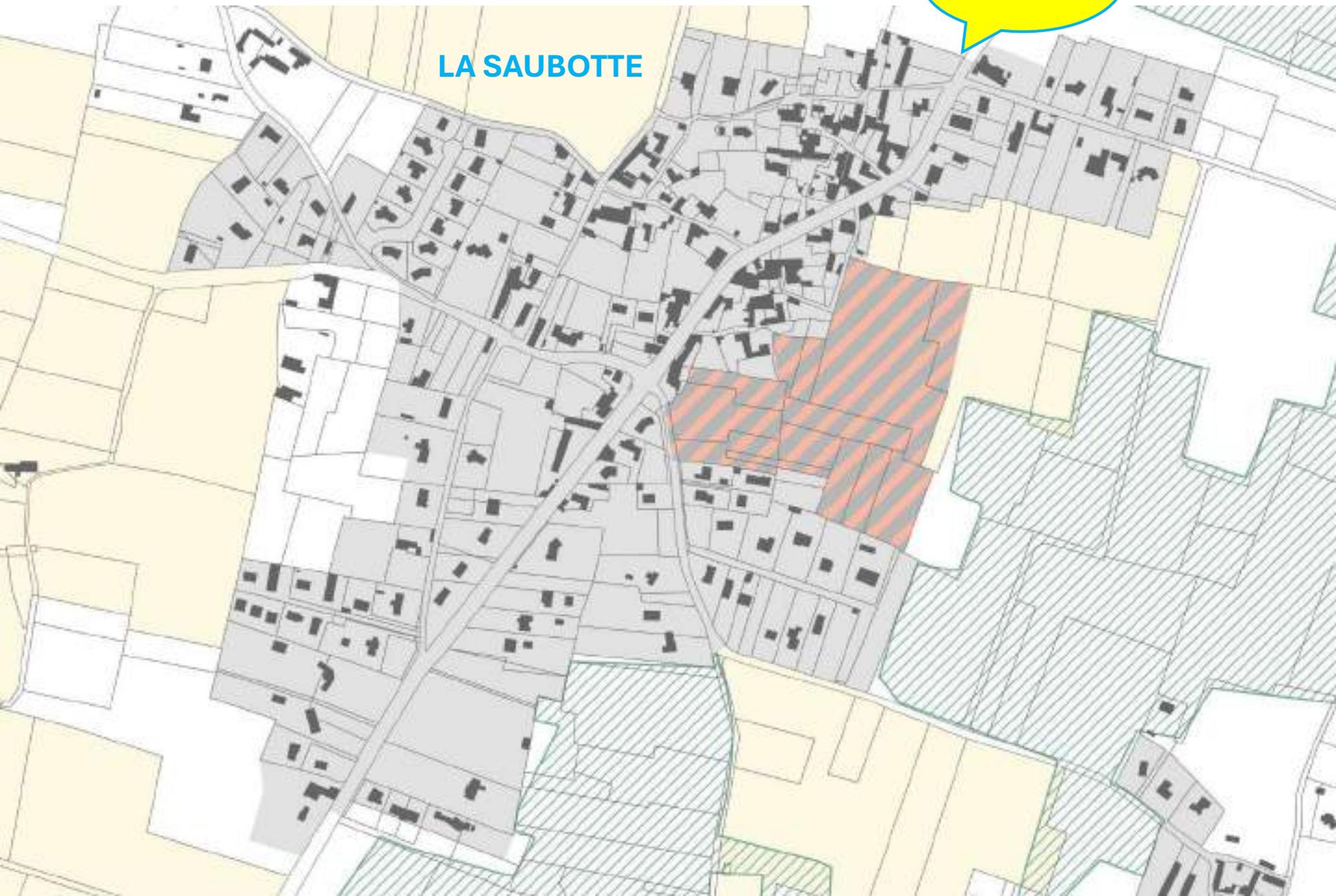
# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

L'évolution du zonage réglementaire

 Réserve de biodiversité complémentaire

**Après**

**LA SAUBOTTE**



# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

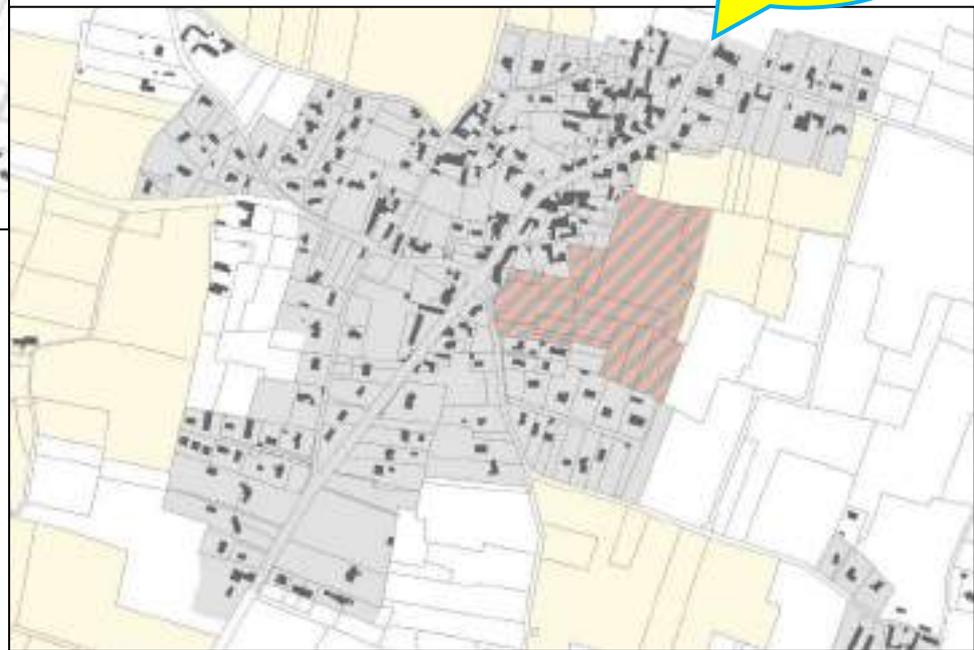
L'évolution du zonage réglementaire

Avant



Inscrire les secteurs de projet

Après



 **Zone urbaine (U)**

 **Zone agricole (A)**

 **Zone naturelle et forestière (N)**

 **Périmètre OAP Habitat**

 **Zone à urbaniser (AU)**

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

L'évolution du zonage réglementaire

→ Focus sur l'évolution des surfaces :

**EXTENSION BOURG + LA SAUBOTTE**

	PLUi en vigueur <i>sur Noaillan</i>	PLUi révisé <i>sur Noaillan</i>	
<b>Zone Urbaine</b>	<b>134,6 hectares</b>	<b>133,1 hectares</b>	<b>- 1,4 hectares</b>
<b>Zone à Urbaniser</b>	<b>0 hectare</b>	<b>7,2 hectares</b>	<b>+ 7,2 hectares</b>
<b>Zone Agricole</b>	<b>433,2 hectares</b>	<b>417,3 hectares</b>	<b>- 15,9 hectares</b>
<b>Zone Naturelle</b>	<b>2 618,3 hectares</b>	<b>2 618,5 hectares</b>	<b>+ 10,2 hectares</b>

# La stratégie règlementaire pour le développement et la valorisation du bourg de Noaillan



## Les pièces du PLUi

**RAPPORT DE PRÉSENTATION**

- Diagnostic
- Justification des choix
- Evaluation environnementale

**RÈGLEMENT**

- Graphique
- Ecrit

**OAP**  
*Orientations d'Aménagement et de Programmation*

- Sectorielle**
- Aménagement

## Le règlement +

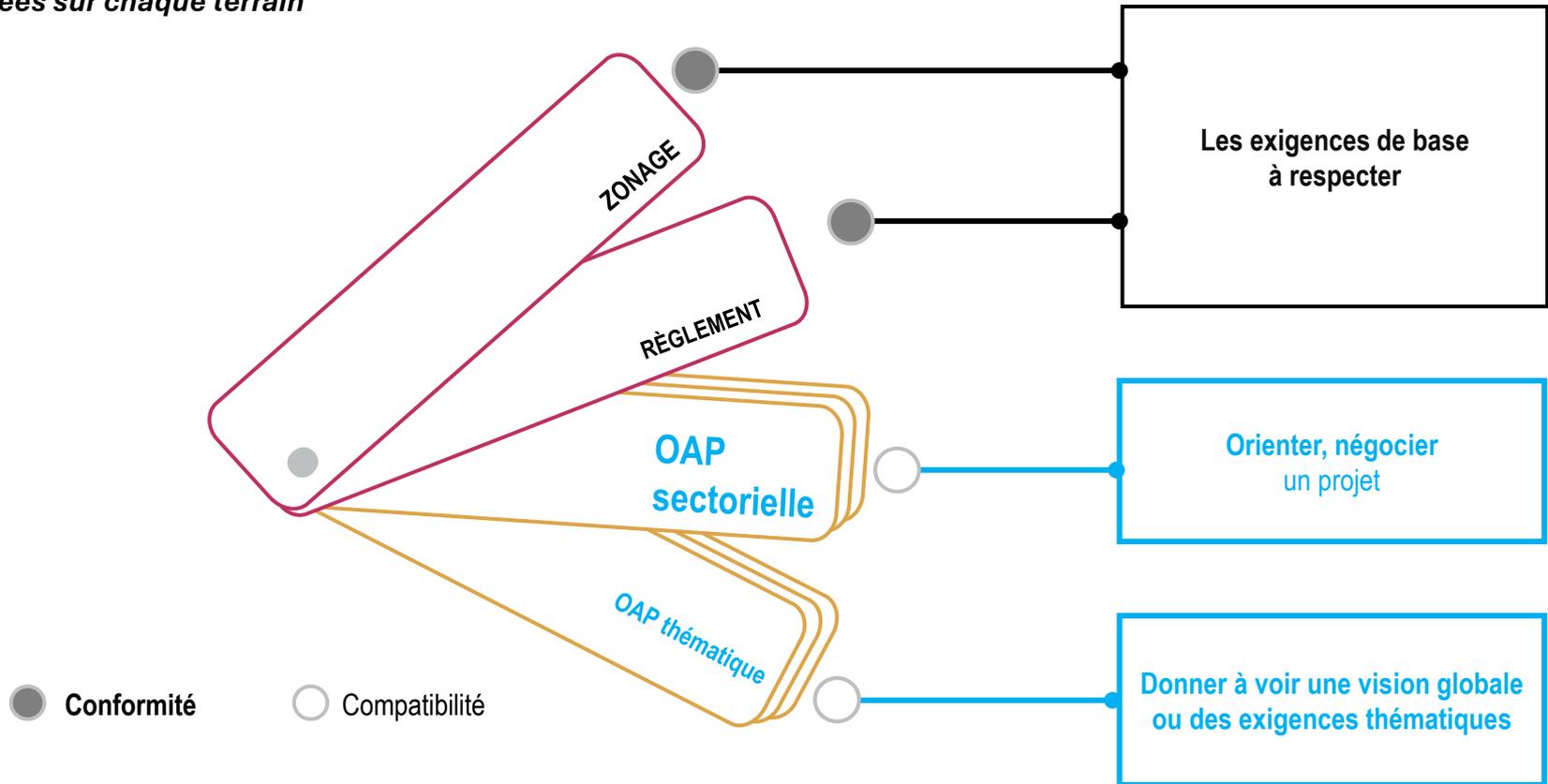
## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

> **Fixer les servitudes administratives applicables aux terrains** (vocations, risques, recul, réserves d'emprises, servitudes de mixité, boisements, etc.)

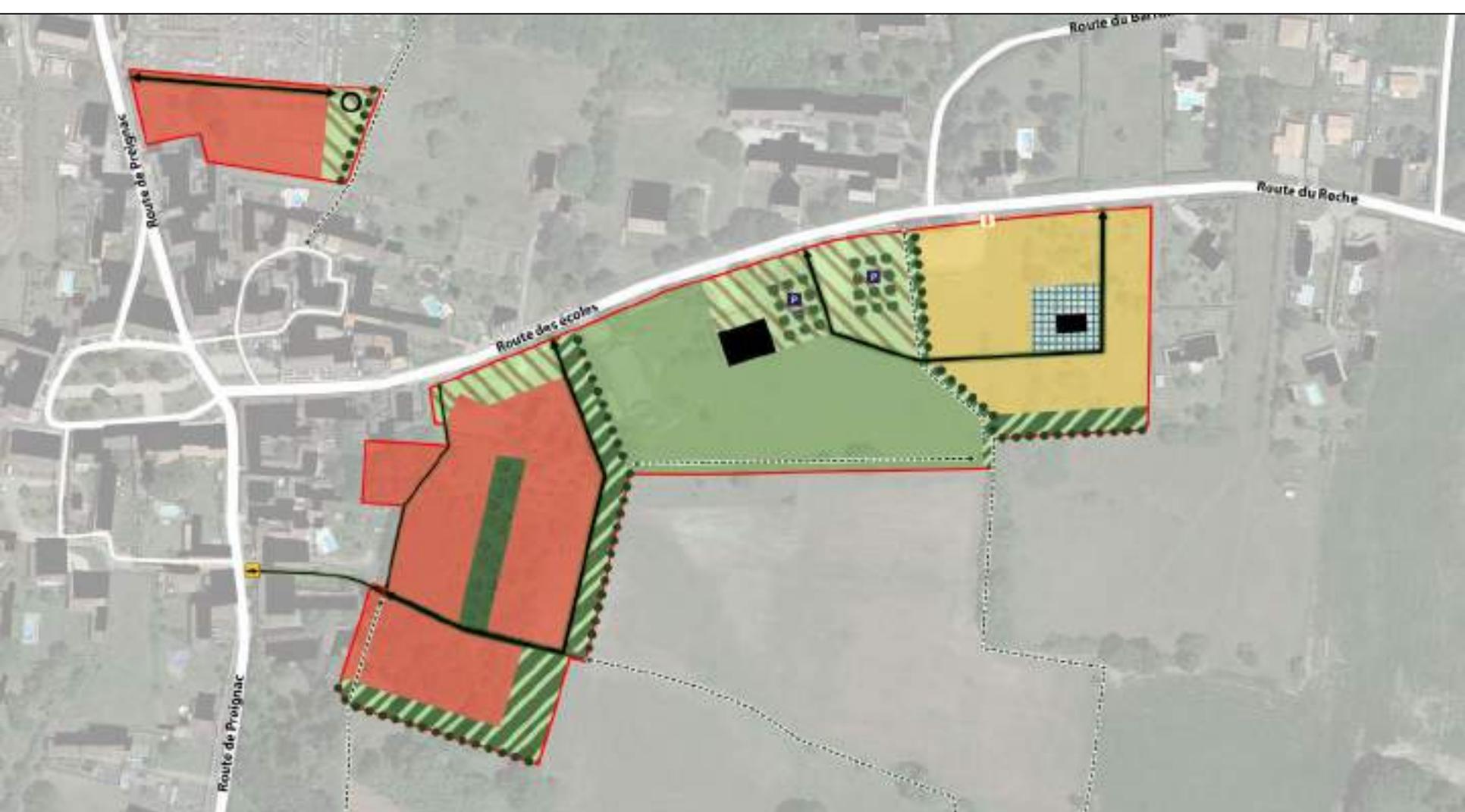
> **Fixer les droits à bâtir et les formes urbaines autorisées sur chaque terrain**

> **Préparer les actions et l'urbanisme opérationnel** et anticiper les besoins d'équipement

> **Préciser le programme de construction** et les objectifs d'intérêt général à prendre en compte



# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUI



**Éléments de programmation**

	Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou individuel groupé
	Secteur à dominante d'habitat collectif et/ou collectif intermédiaire
	Secteur d'habitat existant

**Accès et fonctionnement viaire**

	Voies de desserte à créer
	Entrée de voie à sens unique
	Espace vert à créer ou à préserver
	Stationnements à créer ou à requalifier

**Aménagement urbain et paysagère**

	Espace public: mixte à créer ou à préserver
	Espace vert à créer ou à préserver
	Espace tampon ou de transition à créer ou à préserver
	Mobilier ou espaces de mobilier paysagère à créer ou à préserver
	Liéens structurs à créer

# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi



## Éléments de programmation

-  Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou individuel groupé
-  Secteur à dominante d'habitat collectif et/ou collectif intermédiaire
-  Secteur d'habitat existant

## Accès et fonctionnement viaire

-  Voies de desserte à créer
-  Entrée de voie à sens unique
-  Espace vert à créer ou à préserver
-  Stationnements à créer ou à requalifier

## Aménagements urbains et paysagers

-  Espace public: mixte à créer ou à préserver
-  Espace vert à créer ou à préserver
-  Espace tampon ou de transition à créer ou à préserver
-  Mâts ou espaces de mobilier paysager à créer ou à préserver
-  Liéens d'accès à créer

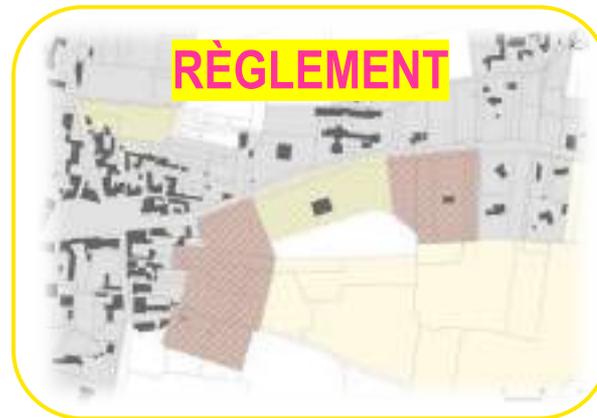
# Échanges et discussions



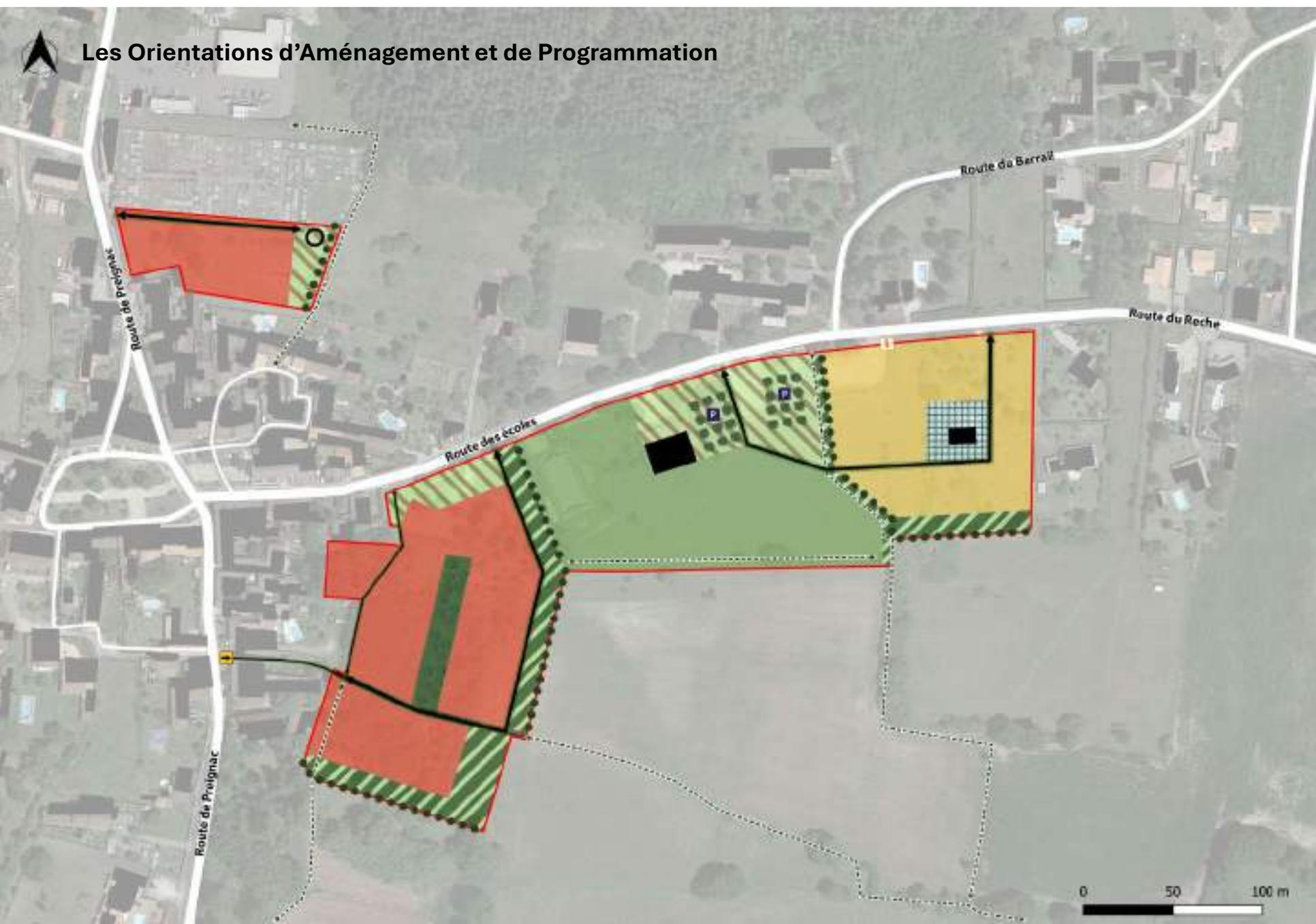
Le projet de développement



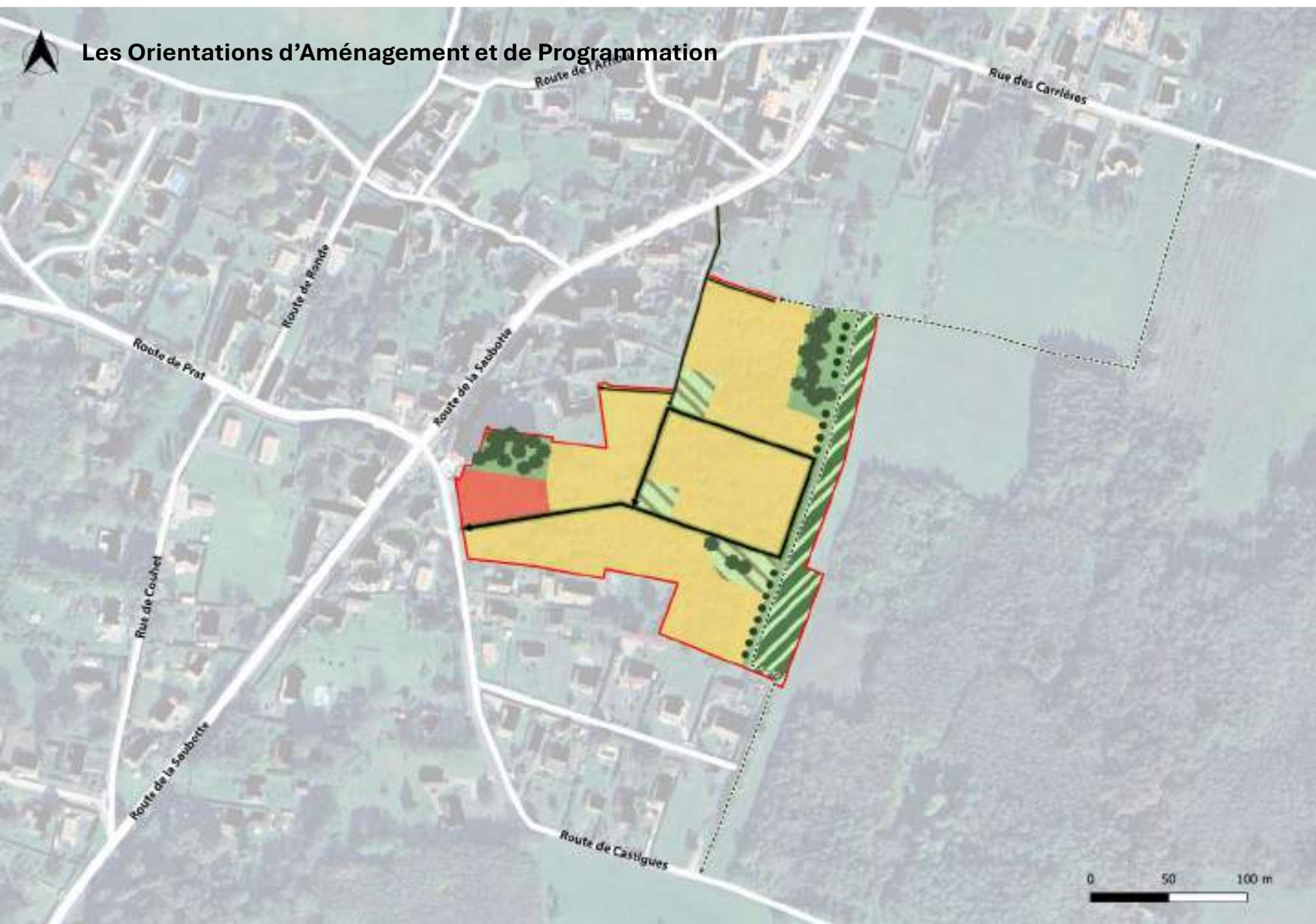
Les pièces du PLUi révisé



## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi



## Armature urbaine et paysagère



Espace public mixte à créer ou à préserver



Espace vert à créer ou à préserver



Espace tampon ou de transition à créer ou à préserver



Haies ou espaces de transition paysagère à créer ou à préserver



Liaisons douces à créer

## Accès et fonctionnement viaire



Voies de desserte à créer



Entrée de voie à sens unique



Espace vert à créer ou à préserver



Stationnements à créer ou à requalifier

## Eléments de programmation



Secteur à dominante d'habitat individuel et/ou individuel groupé



Secteur à dominante d'habitat collectif et/ou collectif intermédiaire



Secteur d'habitat existant

