

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)

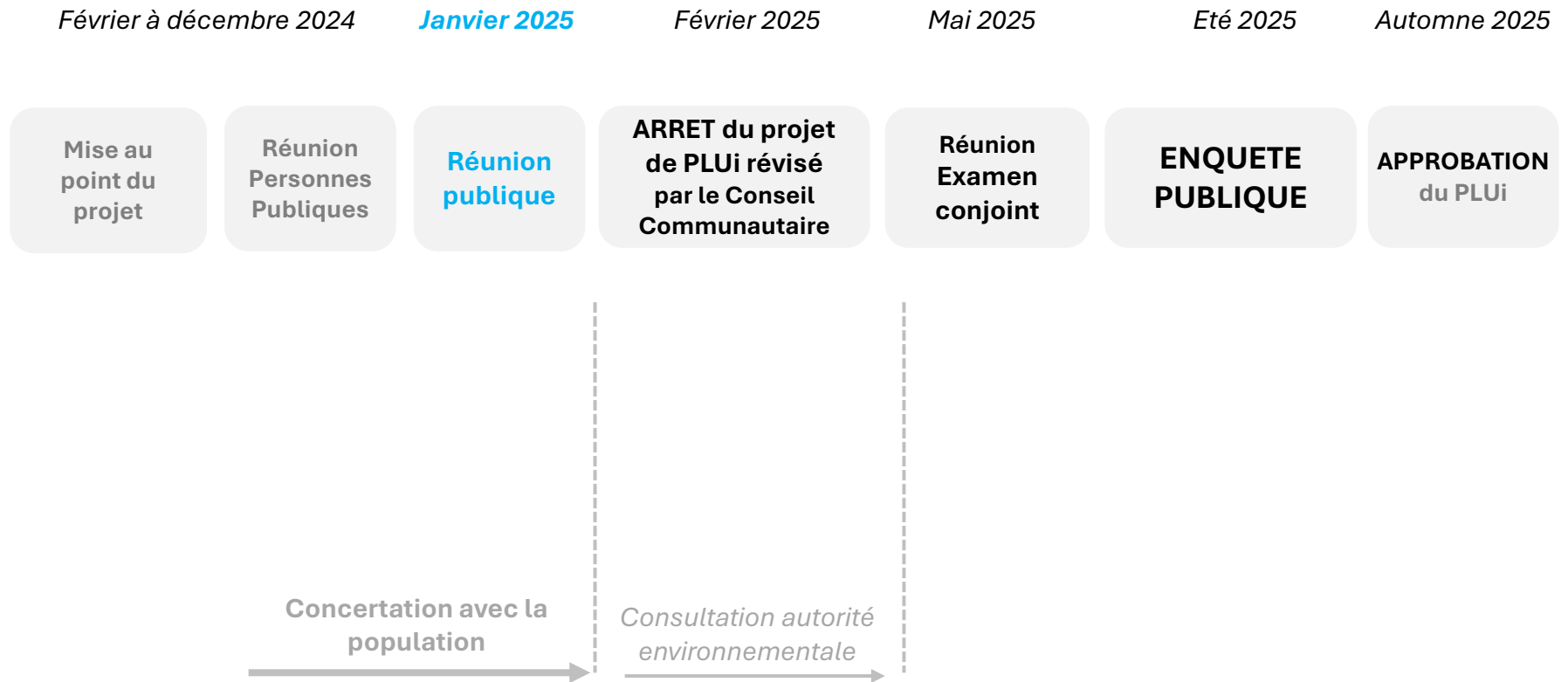
*> Mise en œuvre de 2 procédures de révision à objet unique :
une sur le bourg / une sur la Saubotte*

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 (dens croiss, divisions parcellaires et OAP en zone U) ⁴	Nombre maximum d'espaces à mobiliser en extension (1AIJ et 2AIJ)
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
Total PLUI Sud-Gironde	108 ha	61 ha

Les principes de développement schématisés

Accompagner le développement de l'économie locale, à travers :

○ l'accroissement des espaces économiques stratégiques

★ le renforcement des pôles économiques locaux

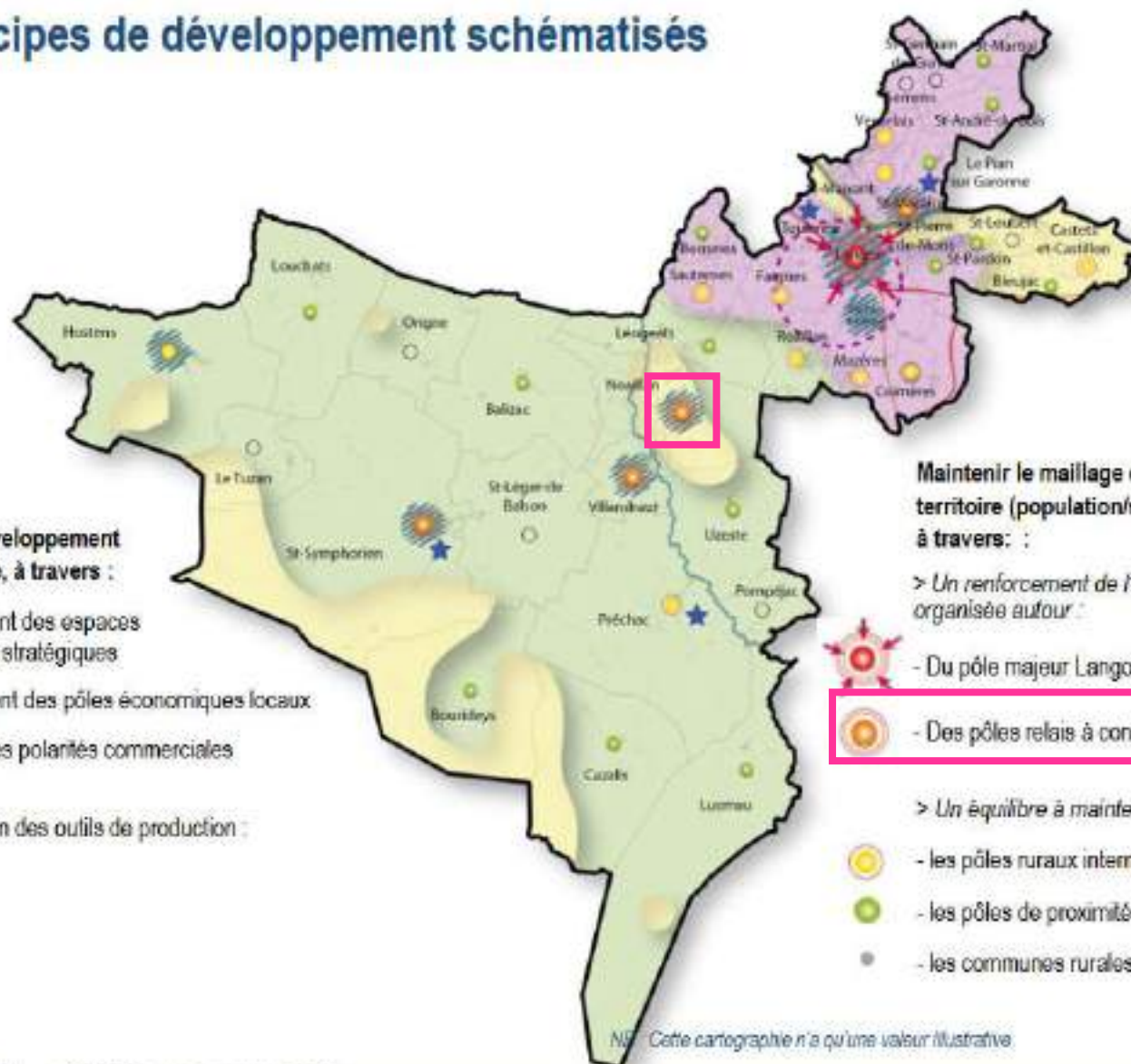
● le maintien des polarités commerciales

la préservation des outils de production :

■ viticole

■ sylvicole

■ Agricole



Maintenir le maillage équilibré du territoire (population/services/emplois), à travers :

> Un renforcement de l'armature principale organisée autour :

- Du pôle majeur Langon-Toulence

- Des pôles relais à conforter

> Un équilibre à maintenir entre :

○ - les pôles ruraux intermédiaires

○ - les pôles de proximité

○ - les communes rurales

NB : Cette cartographie n'a qu'une valeur illustrative.

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
237	116	0	353

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>
NOAILLAN	36%	50	88 logements
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*

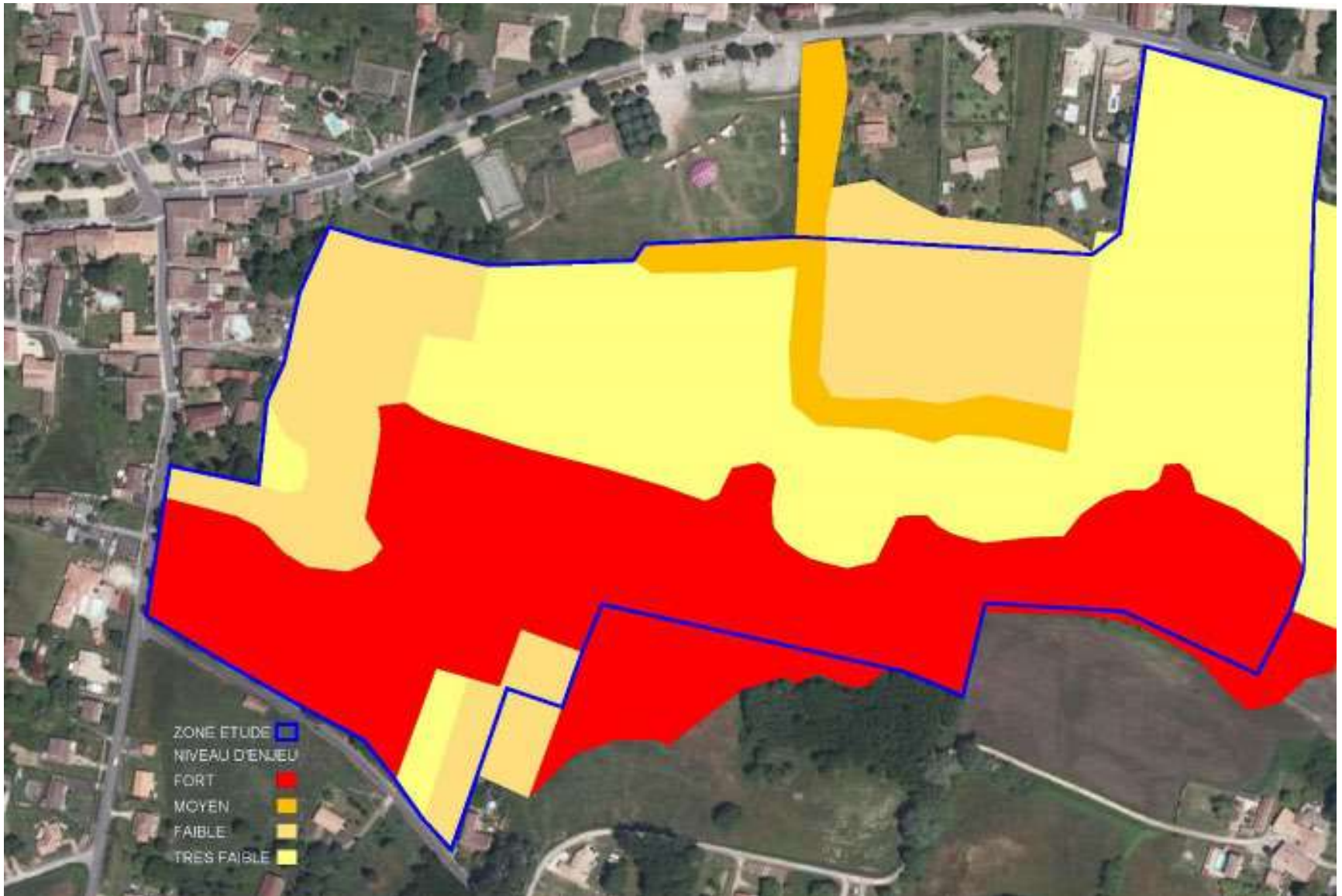
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Les études préalables réalisées par le CAUE33



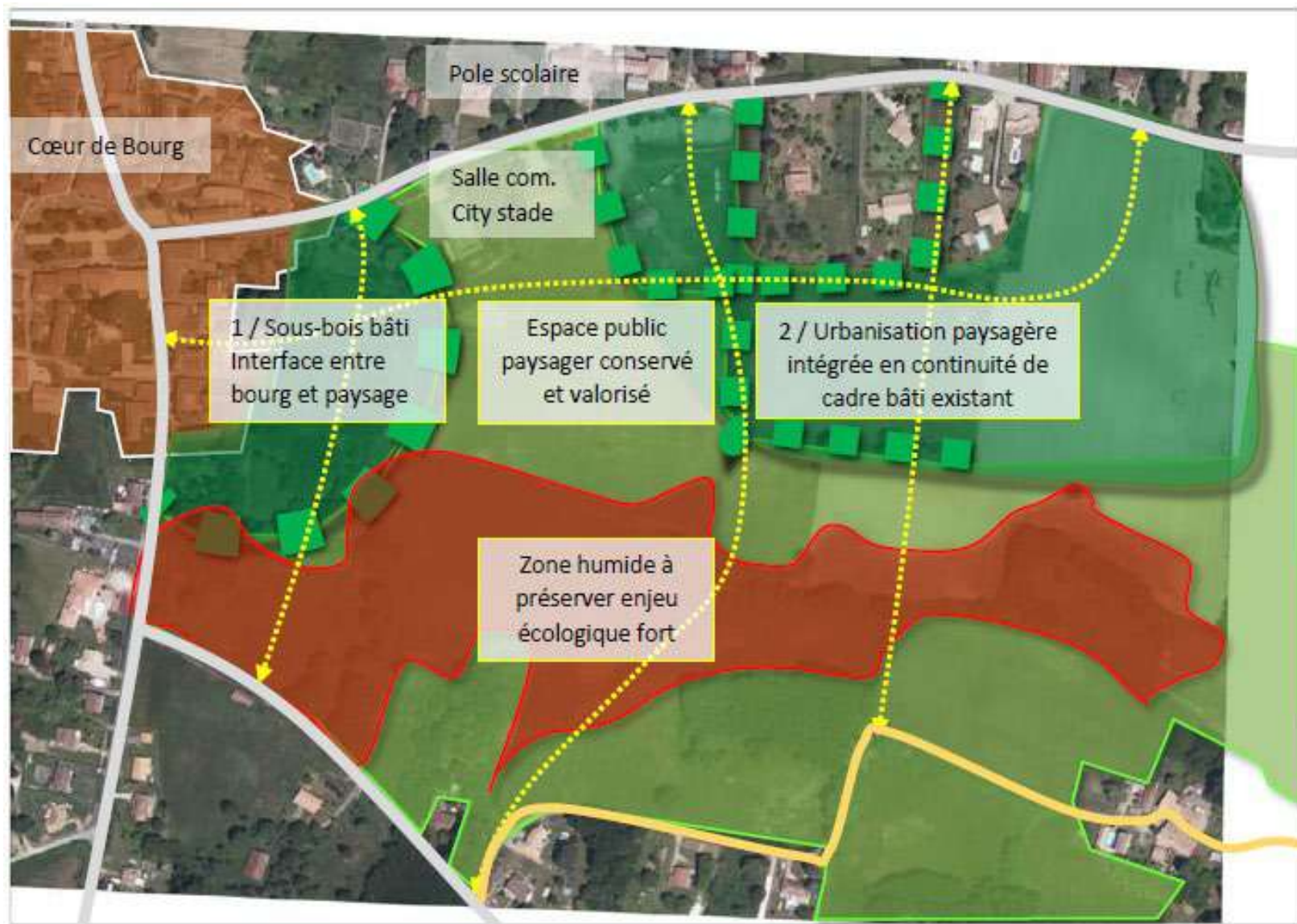
Le projet de développement urbain de Noailan

→ 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

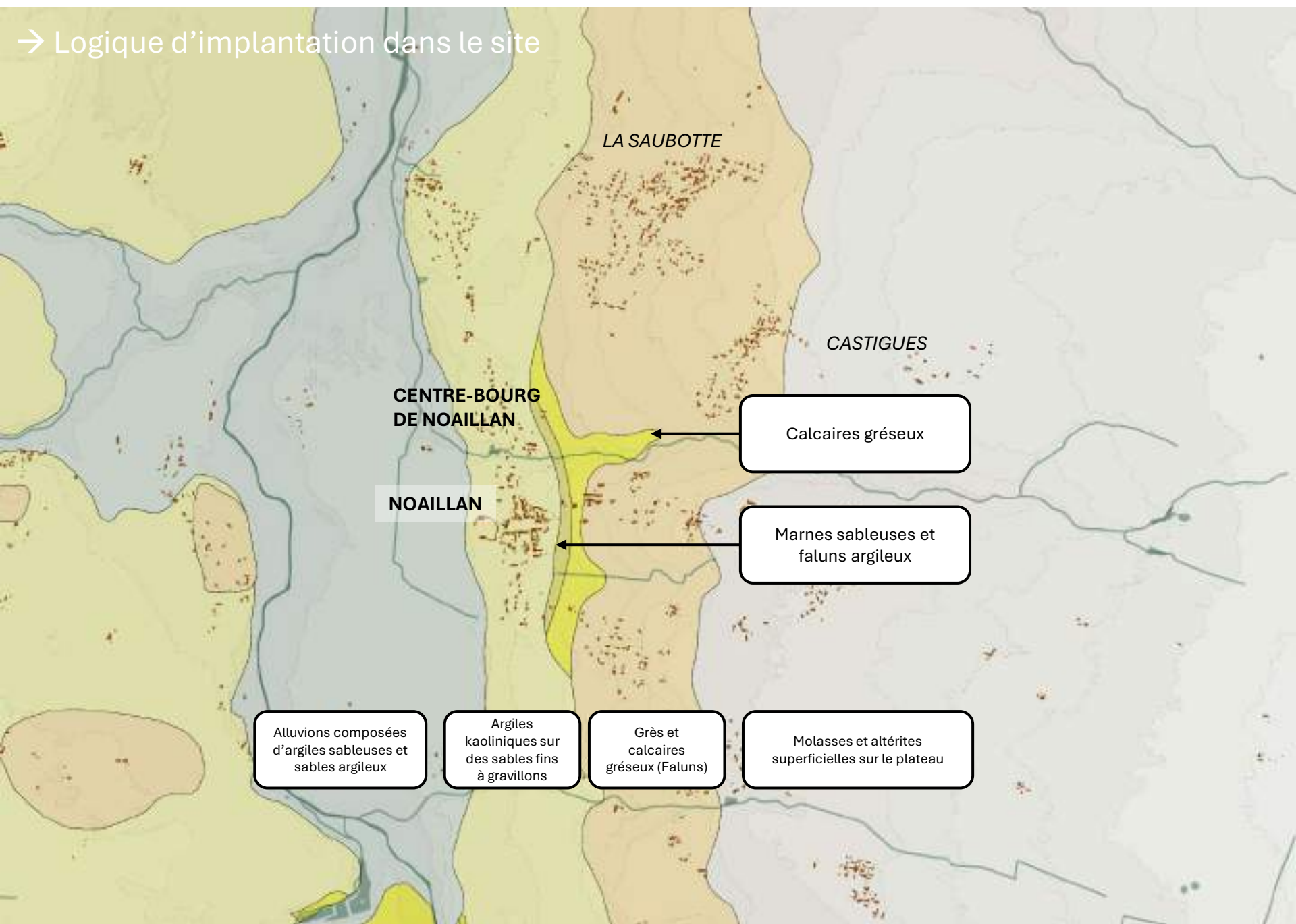
Gérant

Xavier Loubert-Davaine

Ecologue

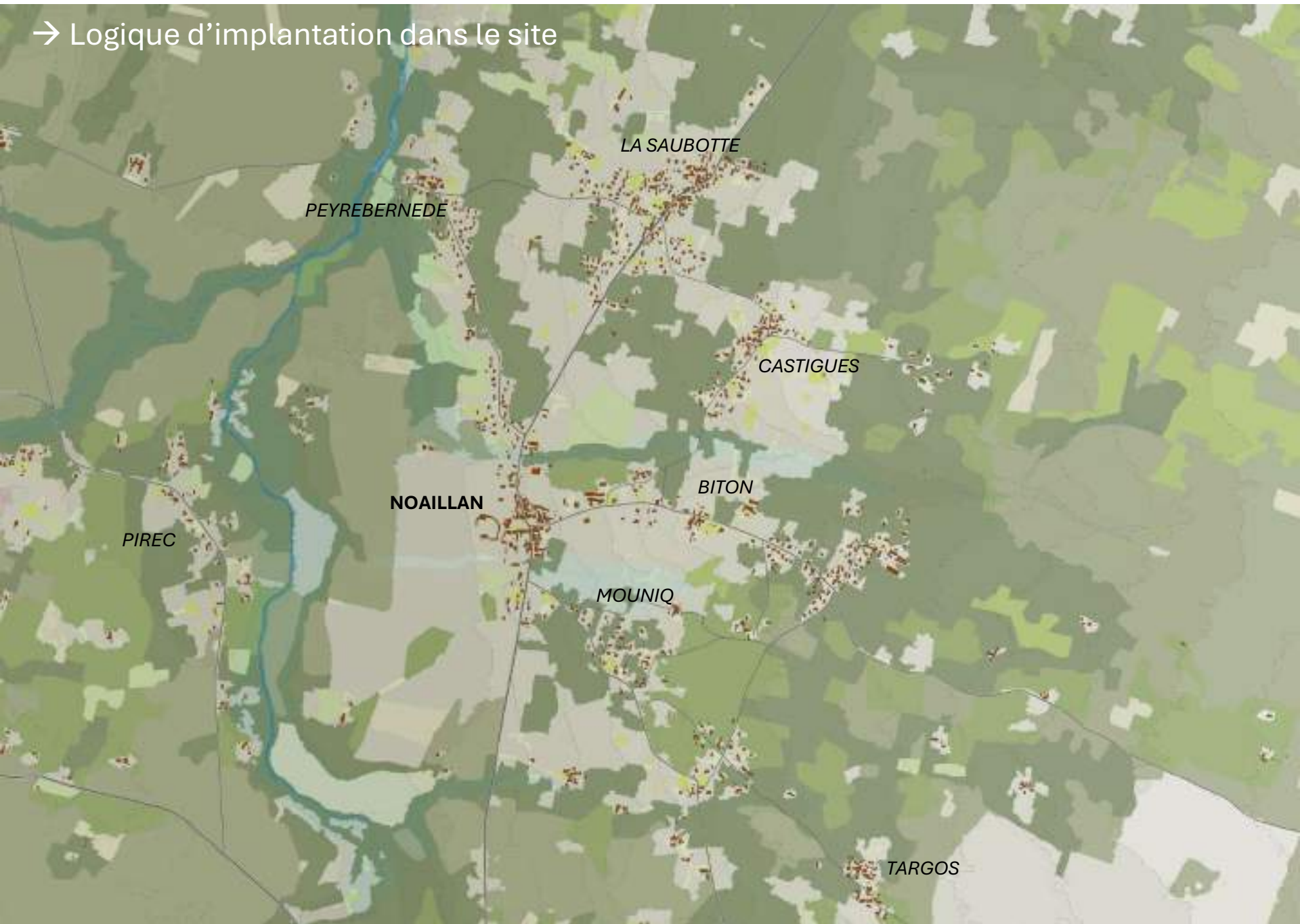
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



Le projet de développement urbain de Noailan

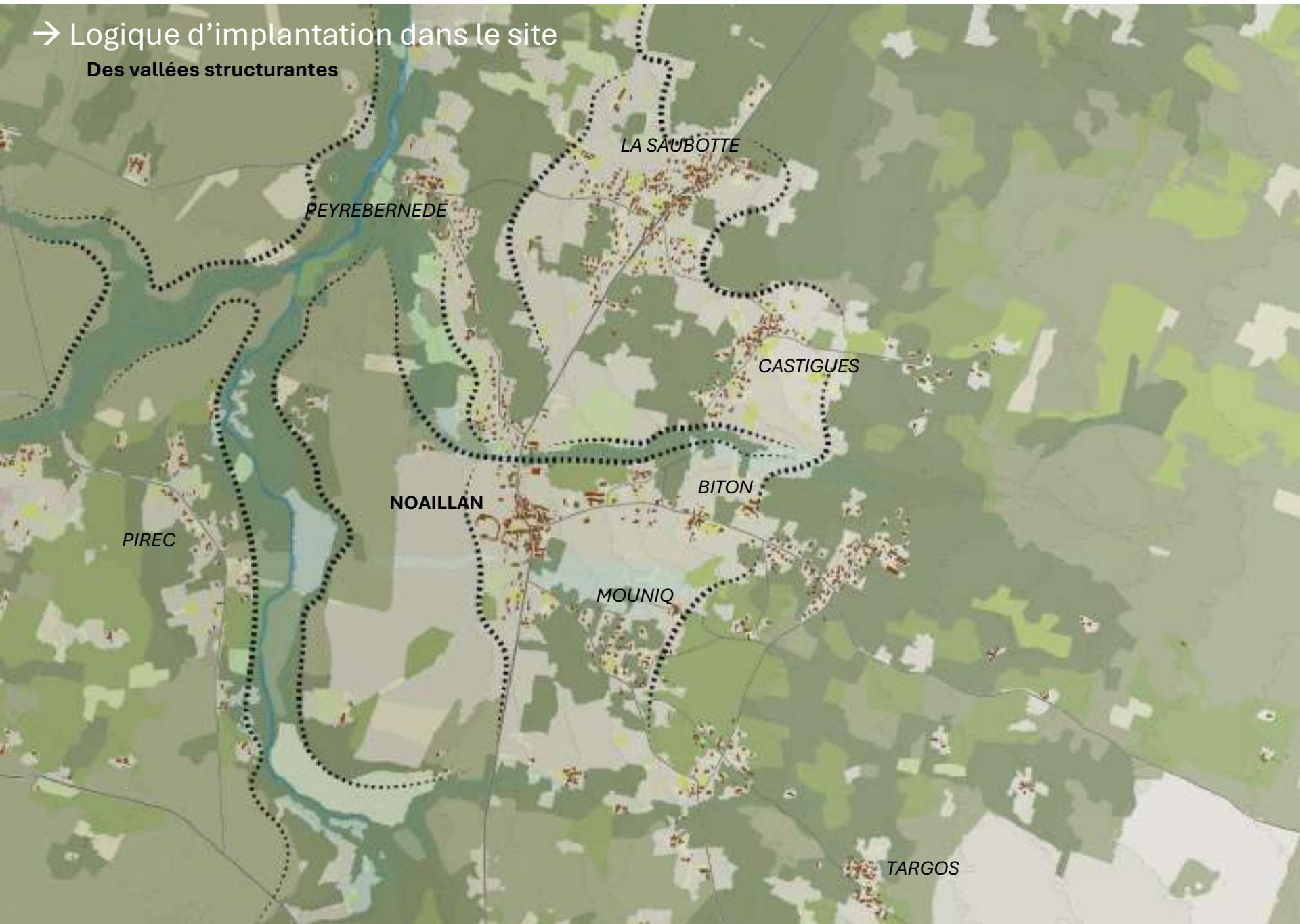
→ Logique d'implantation dans le site



Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site

Des vallées structurantes



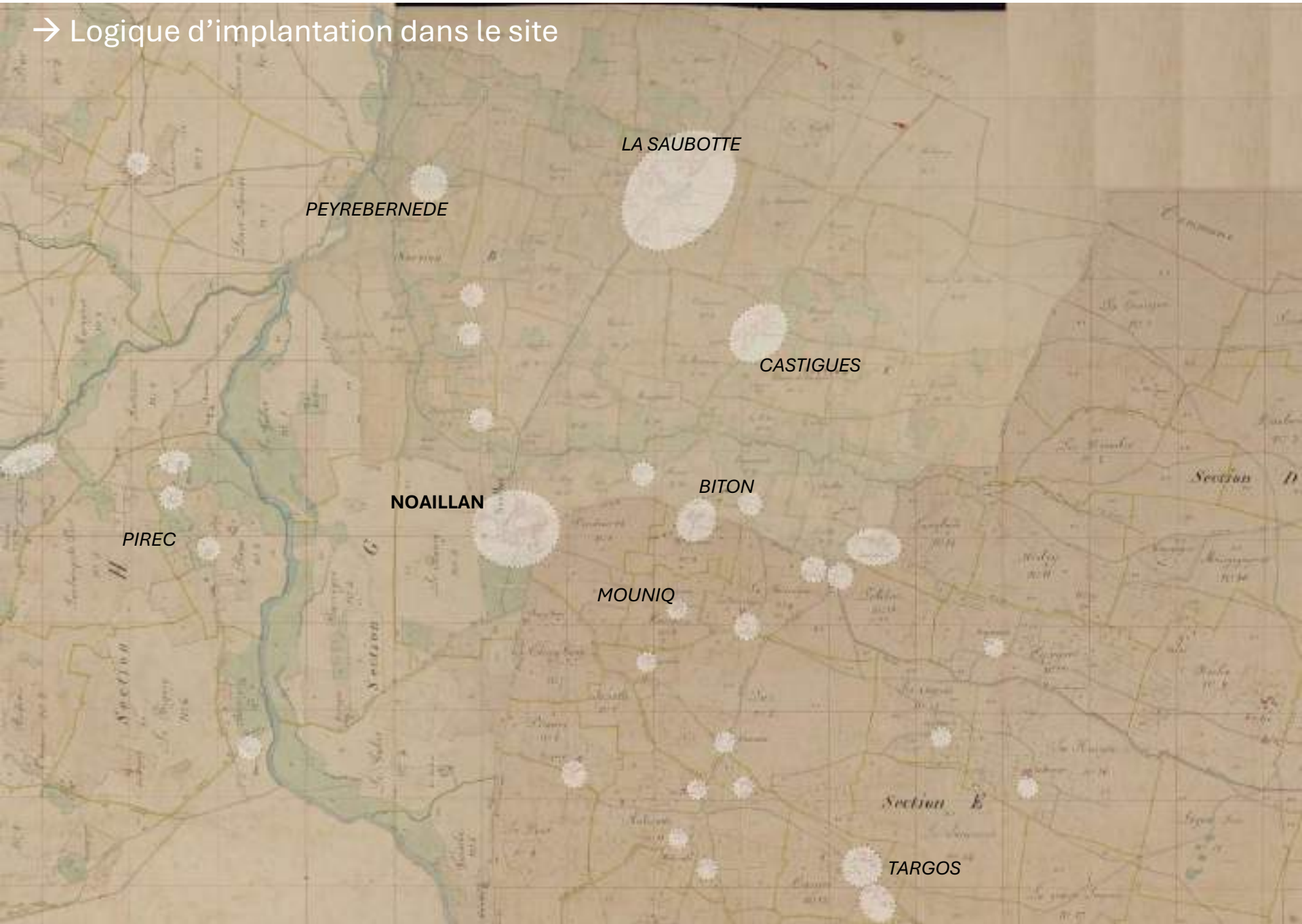
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



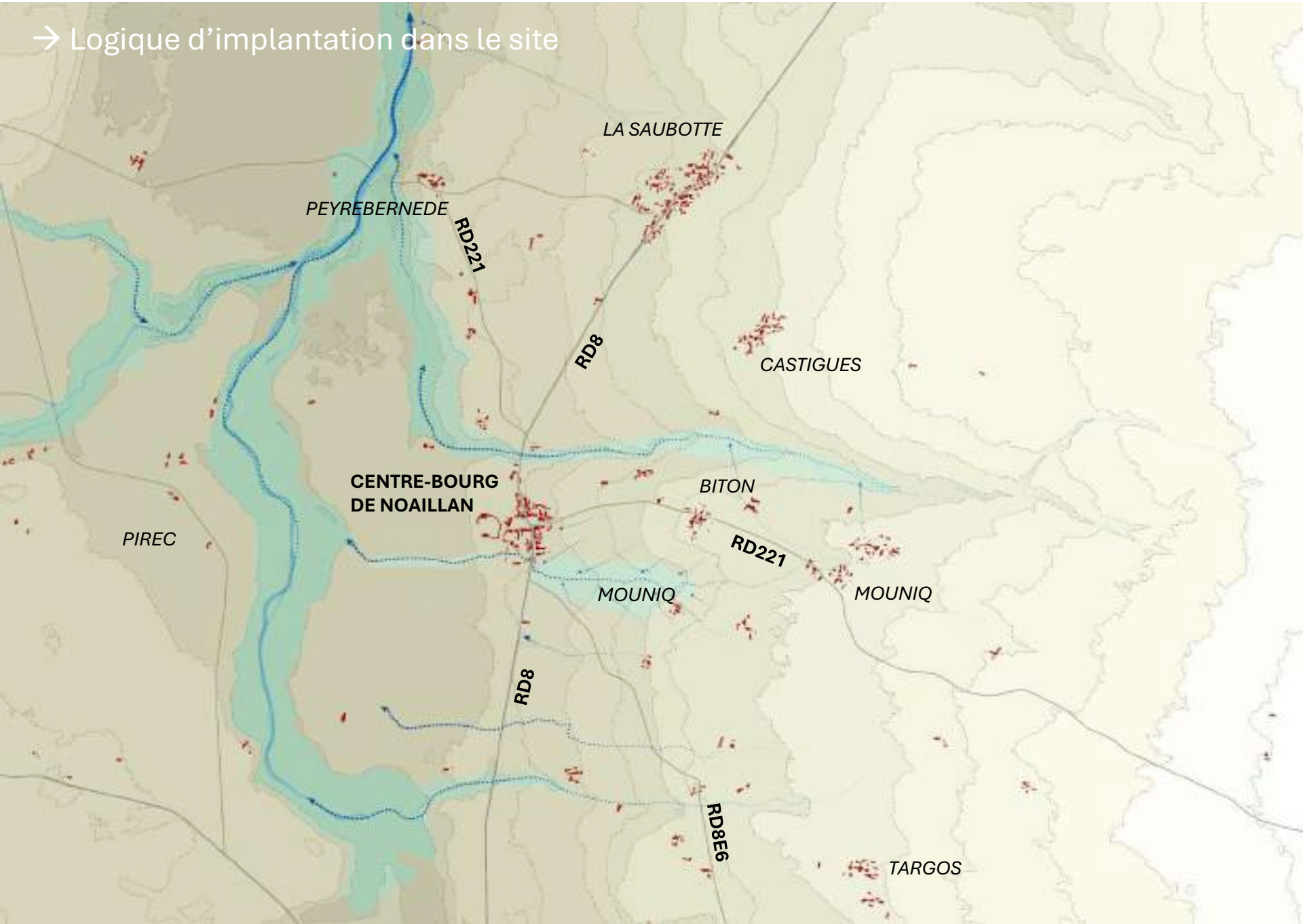
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



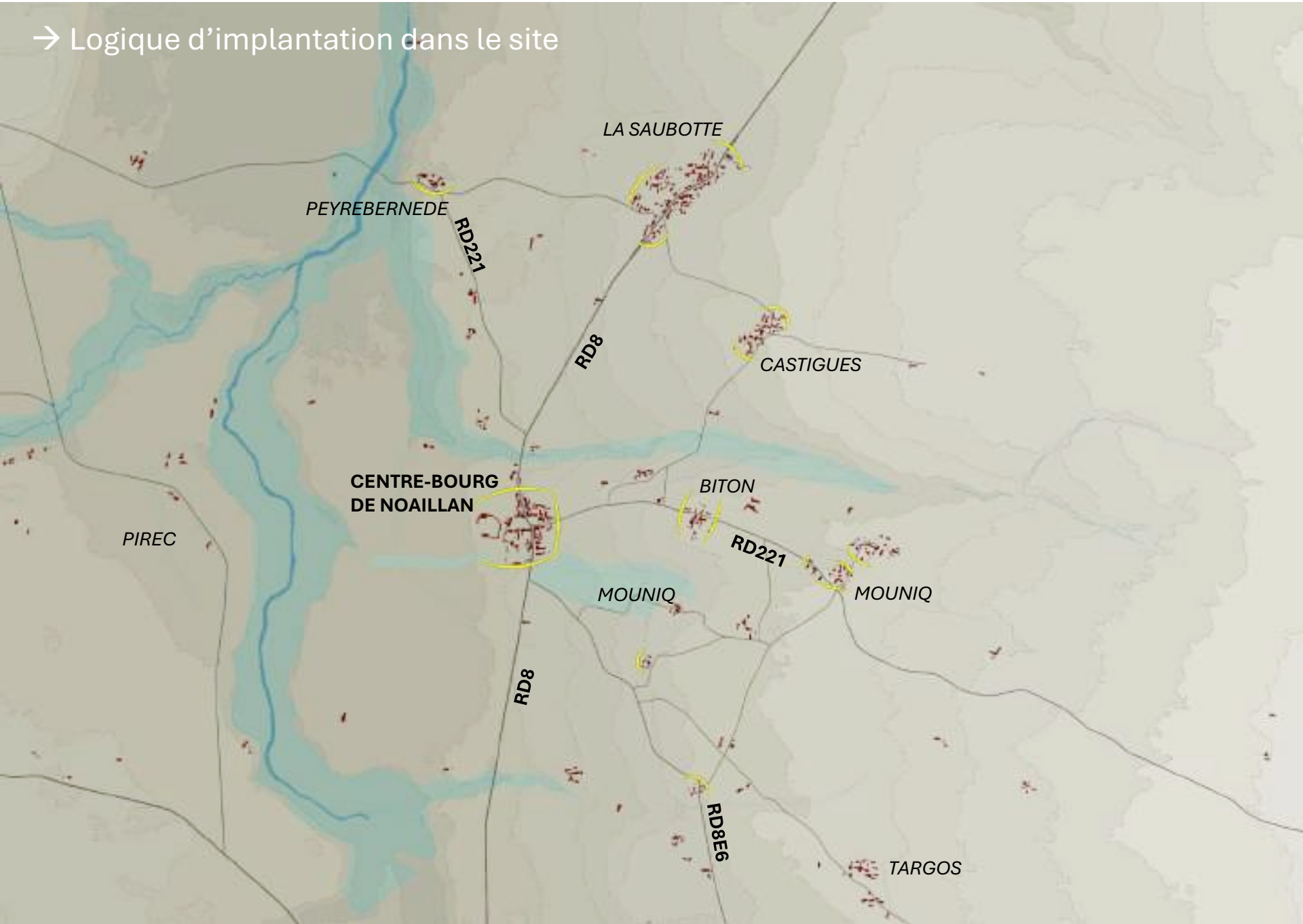
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



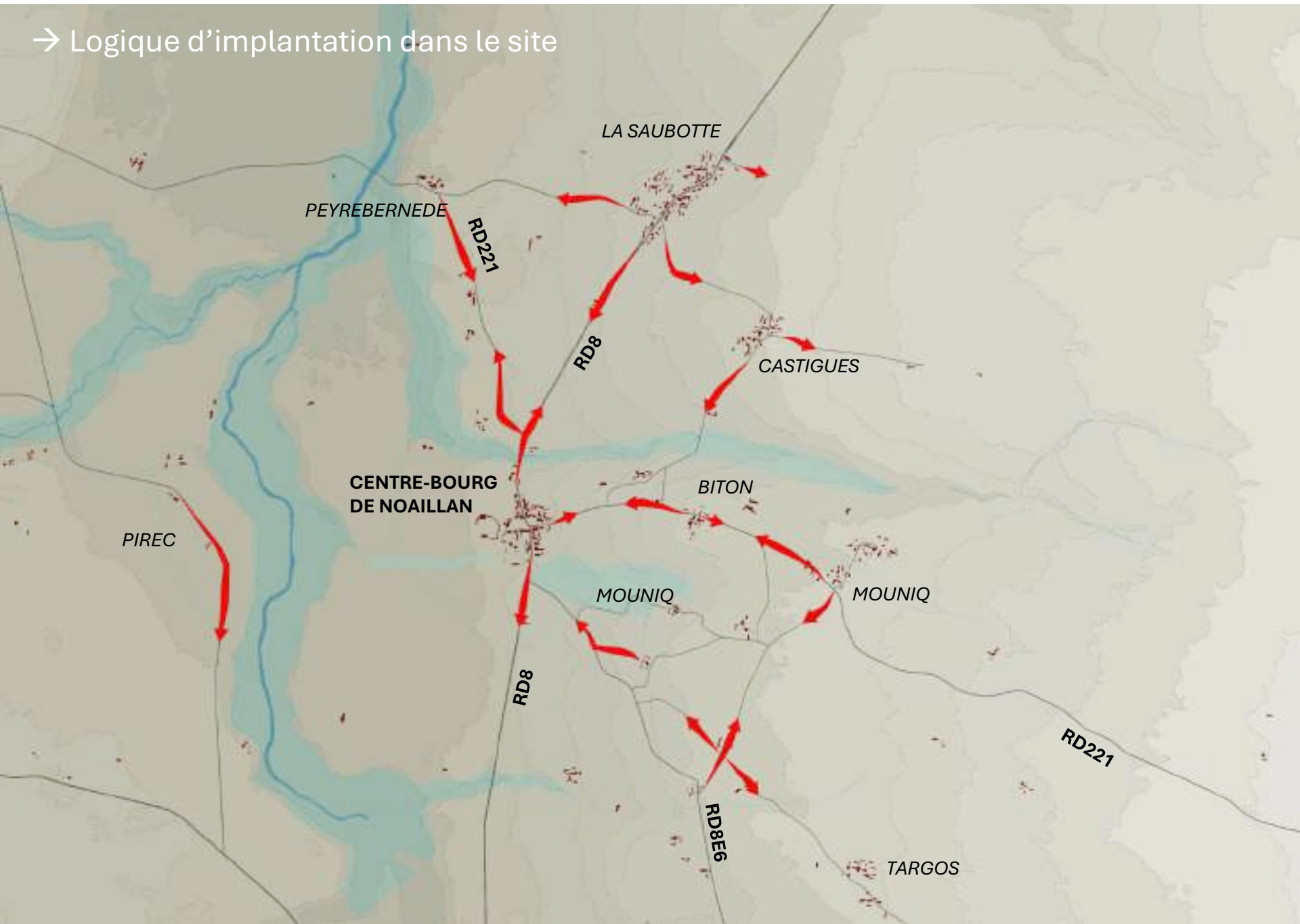
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



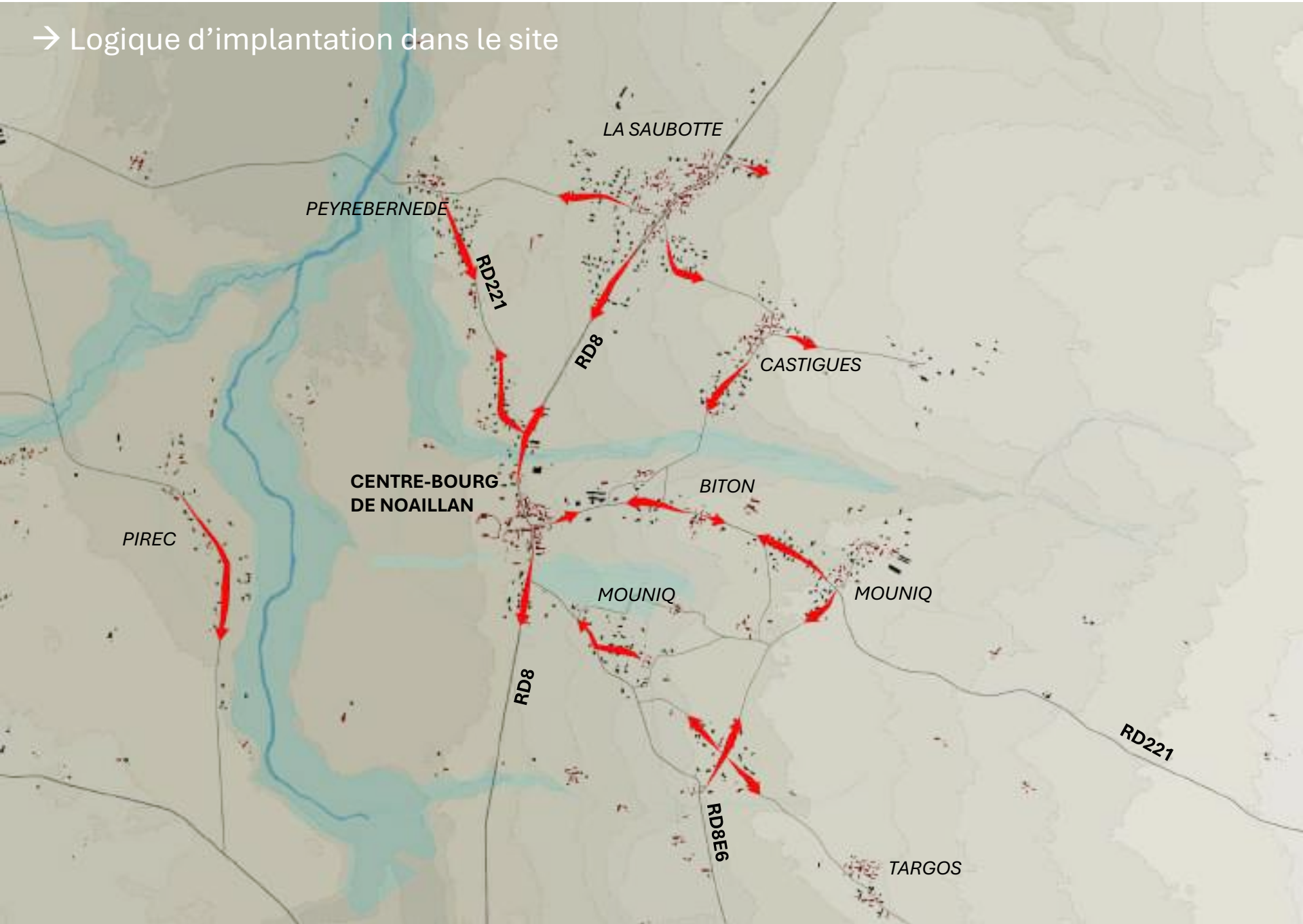
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



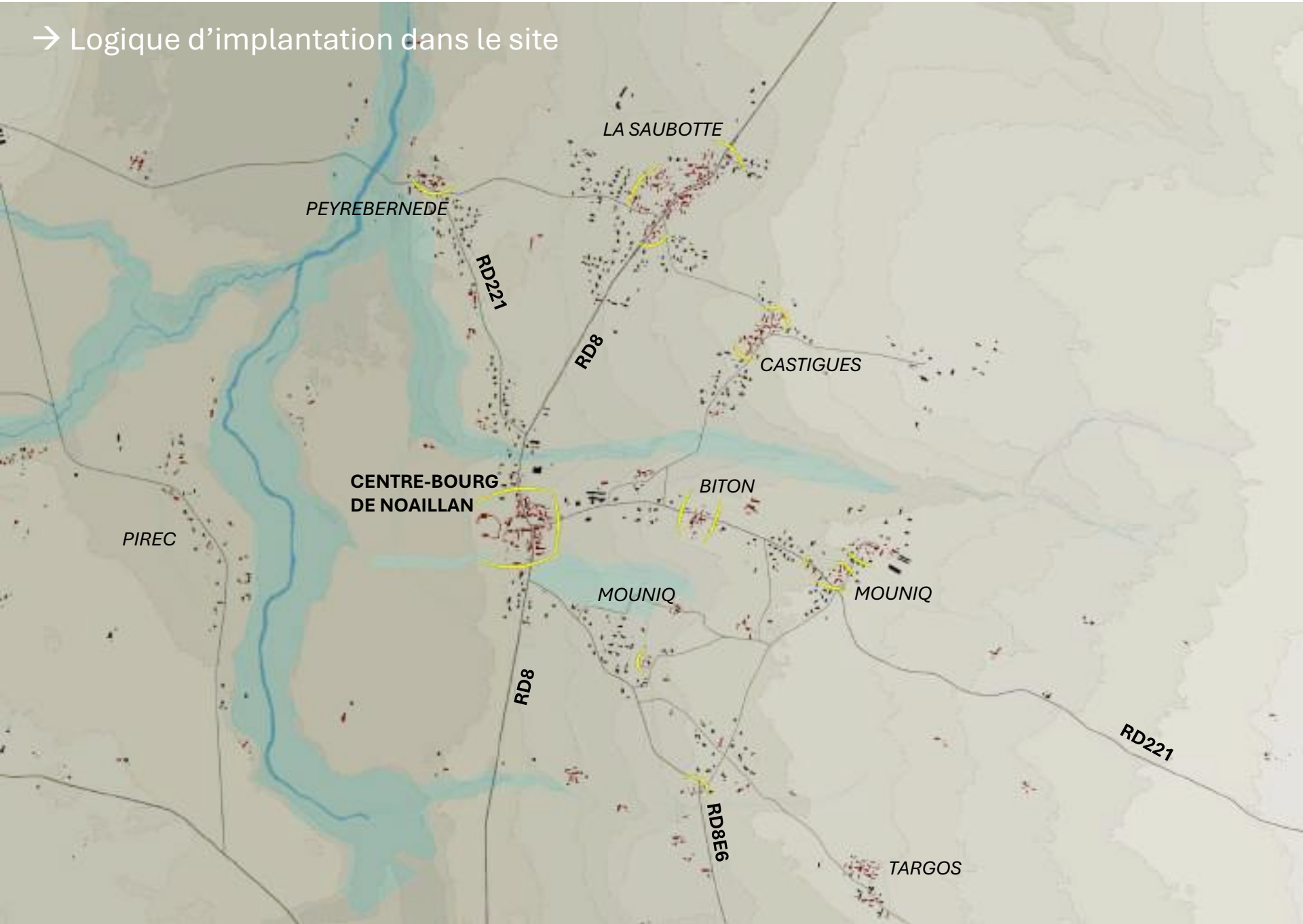
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



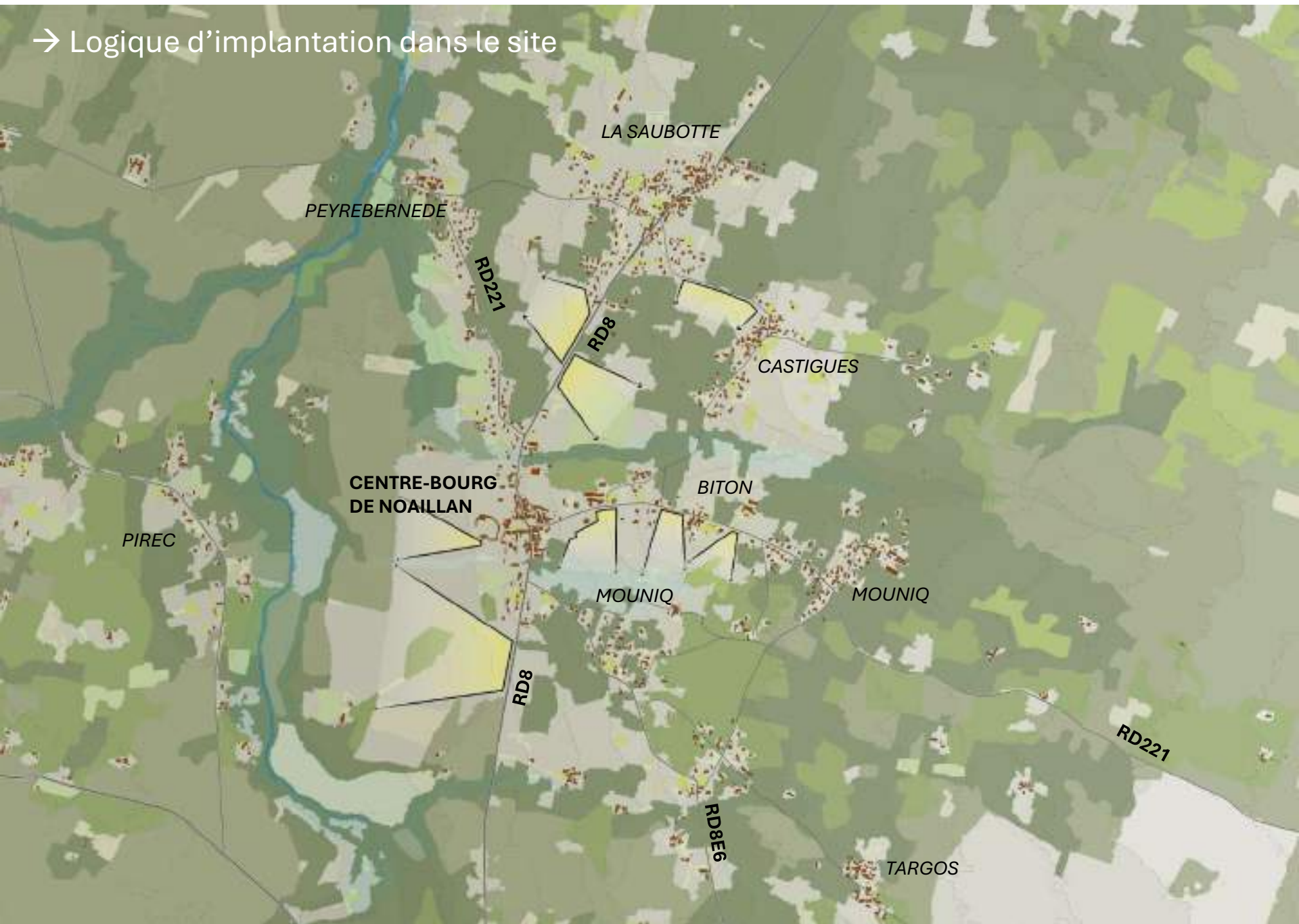
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



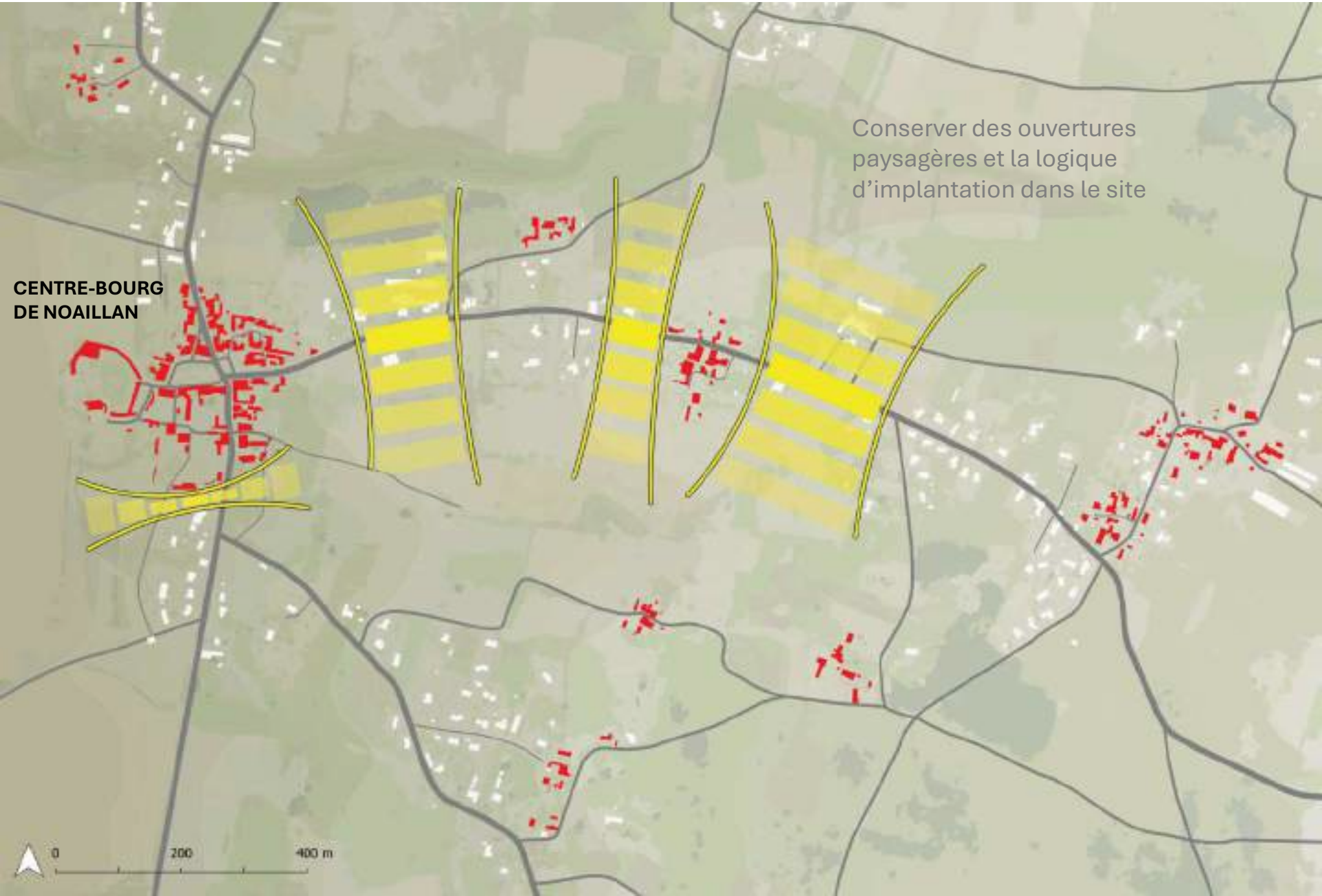
Le projet de développement urbain de Noailan

→ 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

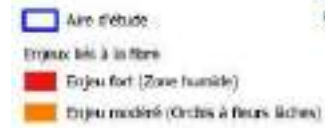
→ Les conclusions des inventaires écologiques

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

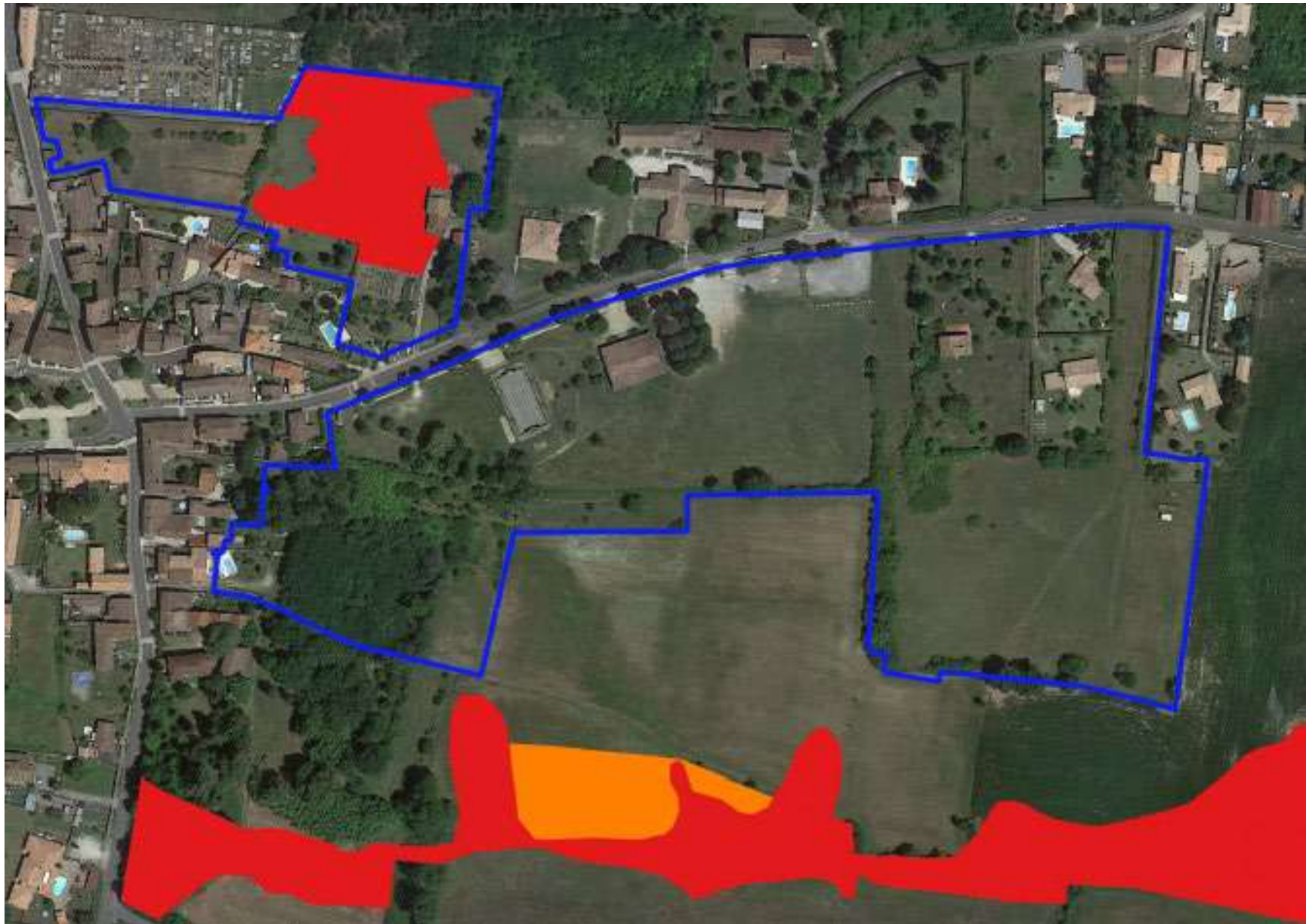


Le projet de développement urbain de Noaillan

→ Les conclusions des inventaires écologiques

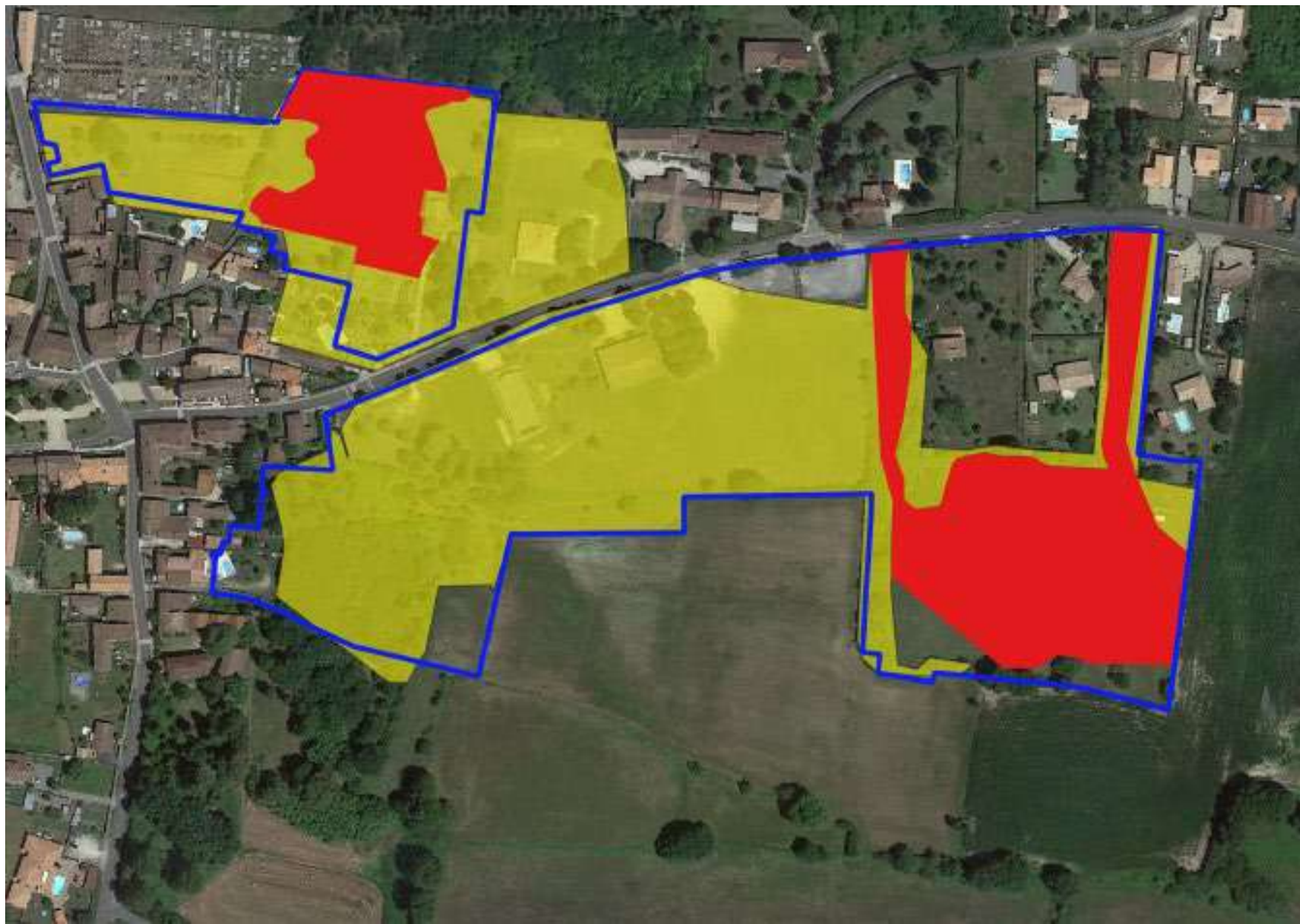


Hierarchisation des enjeux floristiques
Biodiversité écologique - projet d'aménagement à Noaillan (OT)



Le projet de développement urbain de Noailhan

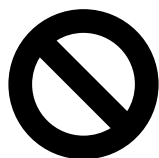
→ Les conclusions des inventaires écologiques



La démarche ERC

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

1



Eviter

de porter
atteinte à
l'environnement

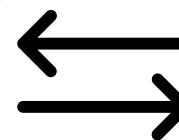
2



Réduire

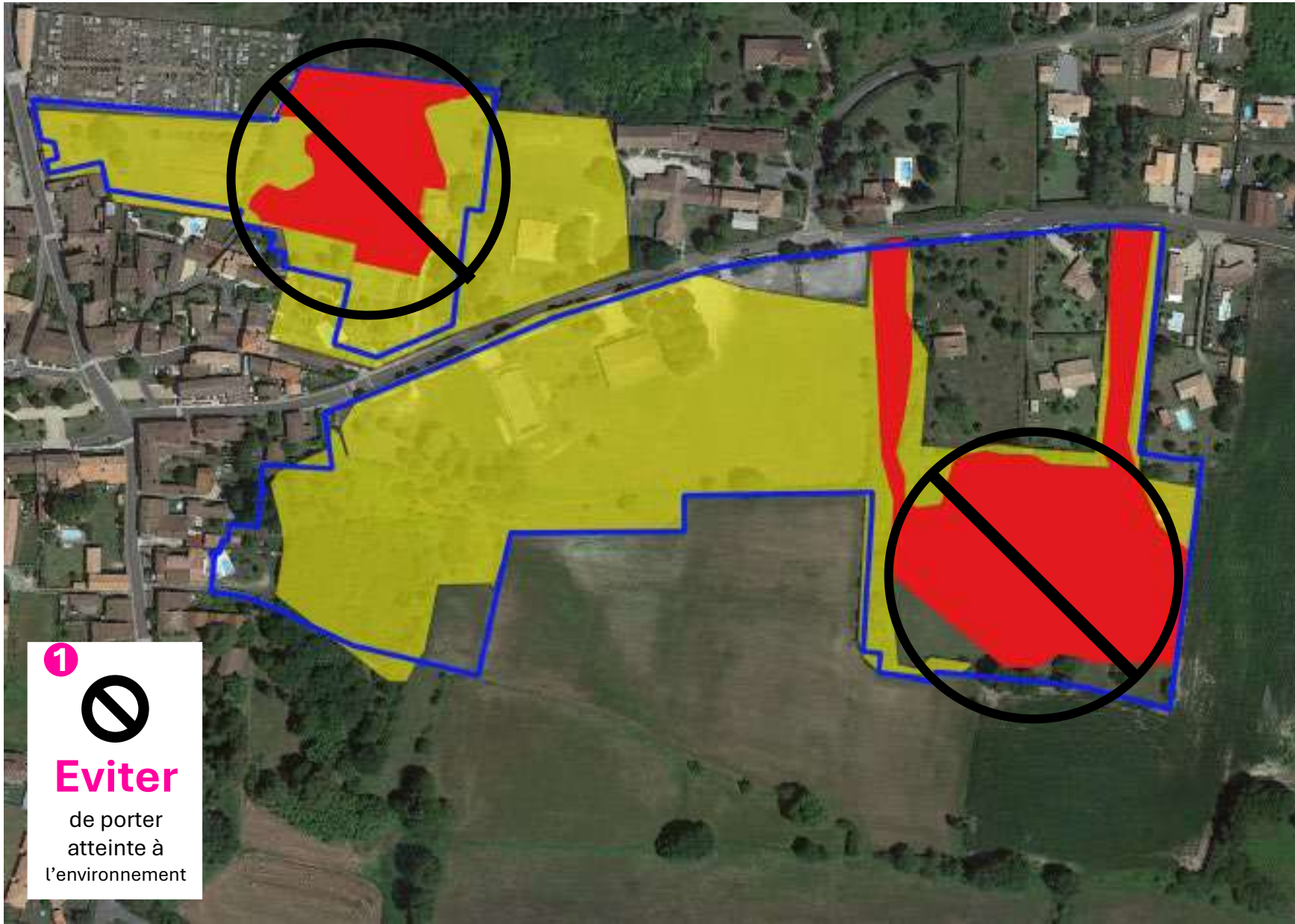
celles qui n'ont
pas pu être
suffisamment
évités

3



Compenser

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

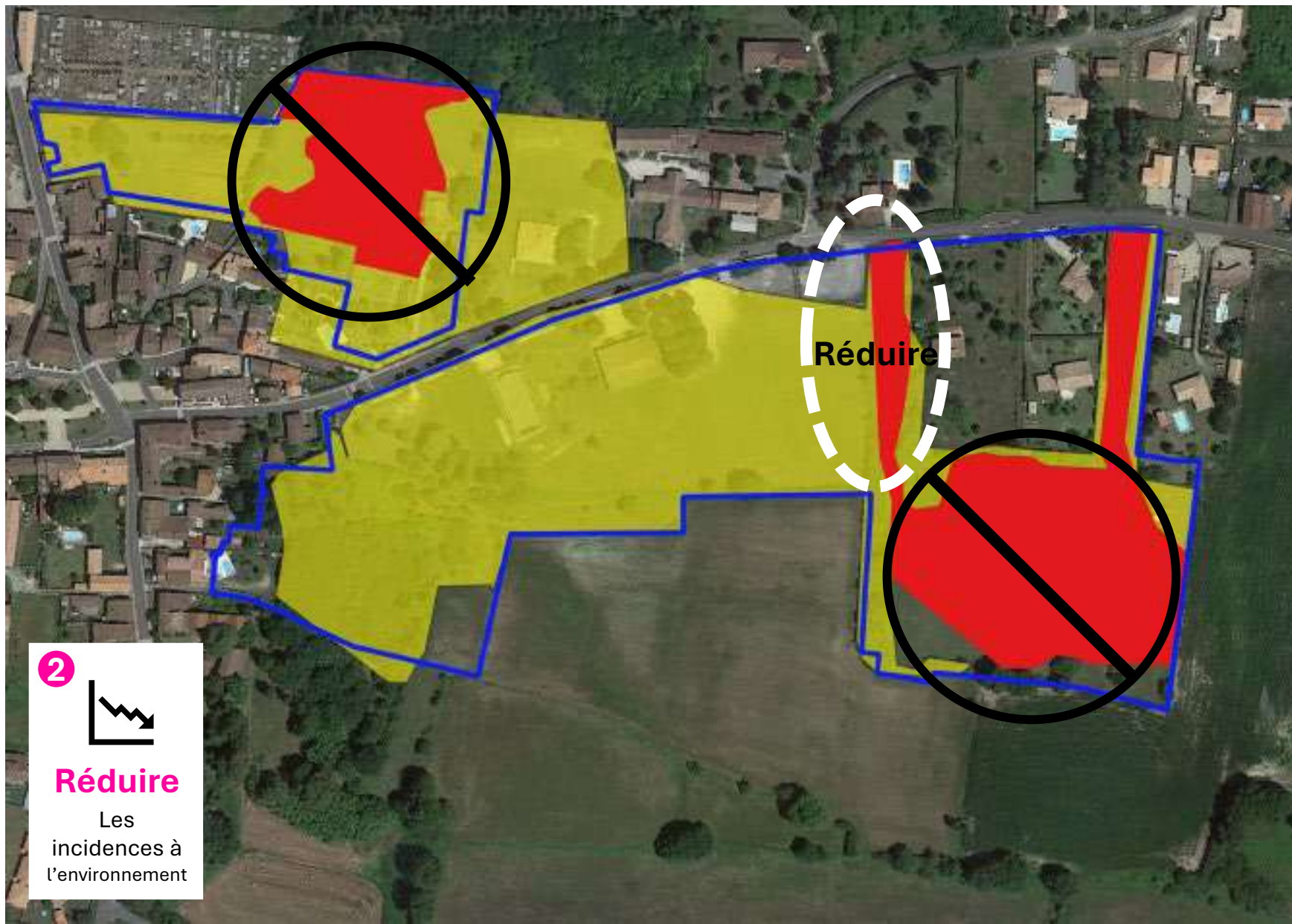


1



Eviter

de porter
atteinte à
l'environnement



2

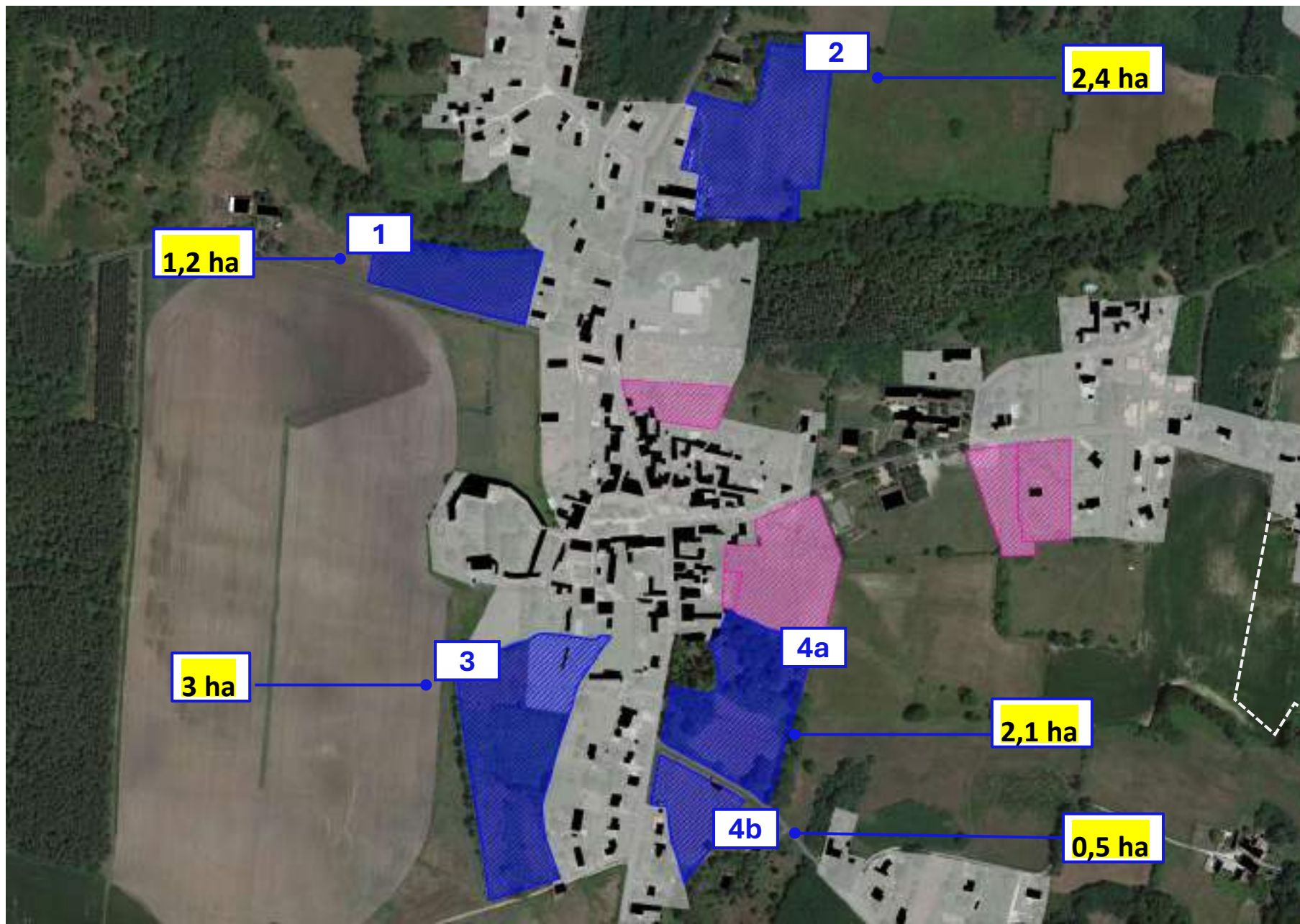


Réduire

Les incidences à l'environnement

Le projet de développement urbain de Noaillan

→ 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**

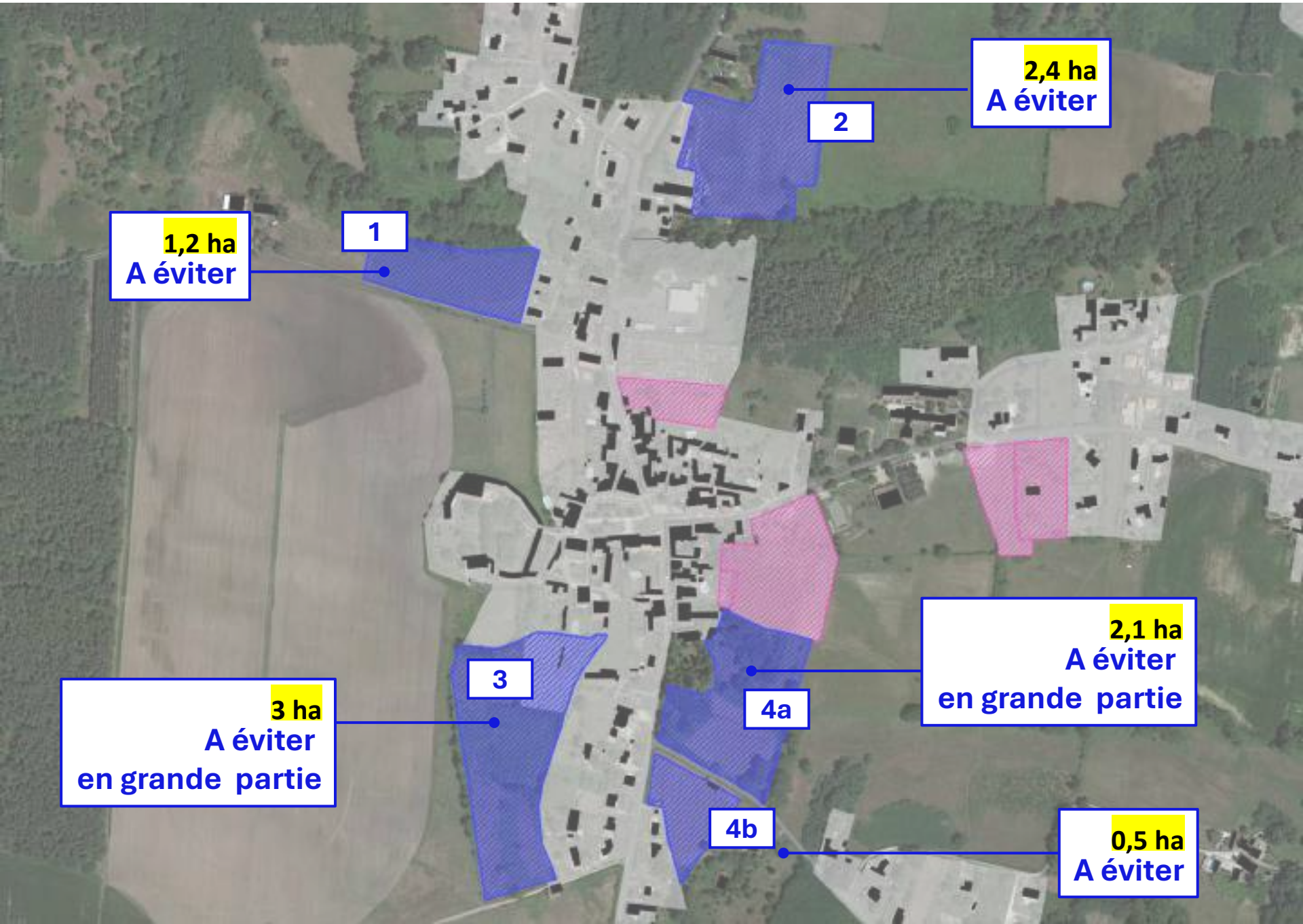
Enjeux environnementaux :

- **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**



1,2 ha
A éviter

1

2,4 ha
A éviter

2

3 ha
A éviter
en grande partie

3

2,1 ha
A éviter
en grande partie

4a

0,5 ha
A éviter

4b

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

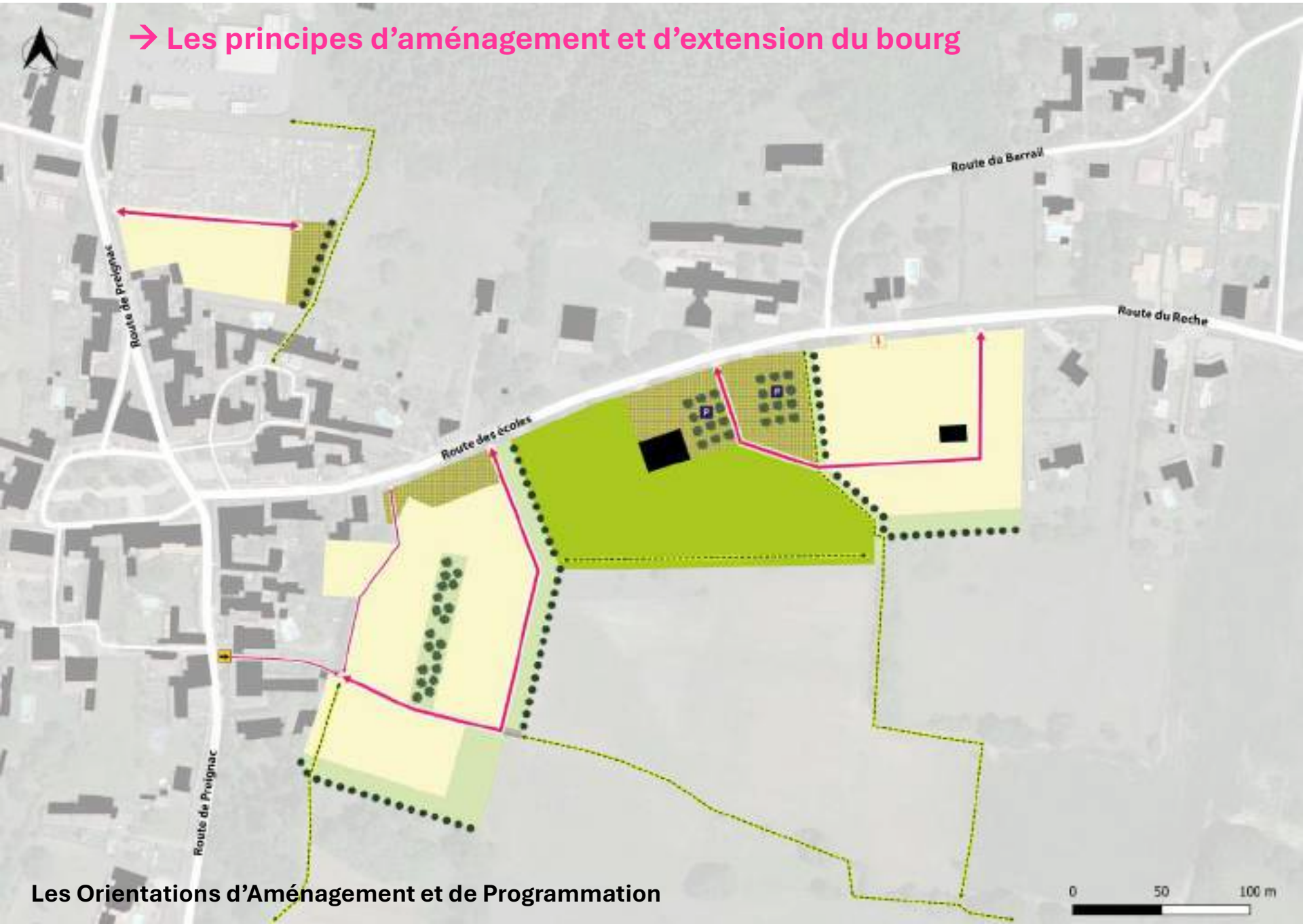
~ 15 lgts

2,1 ha

~ 30 lgts

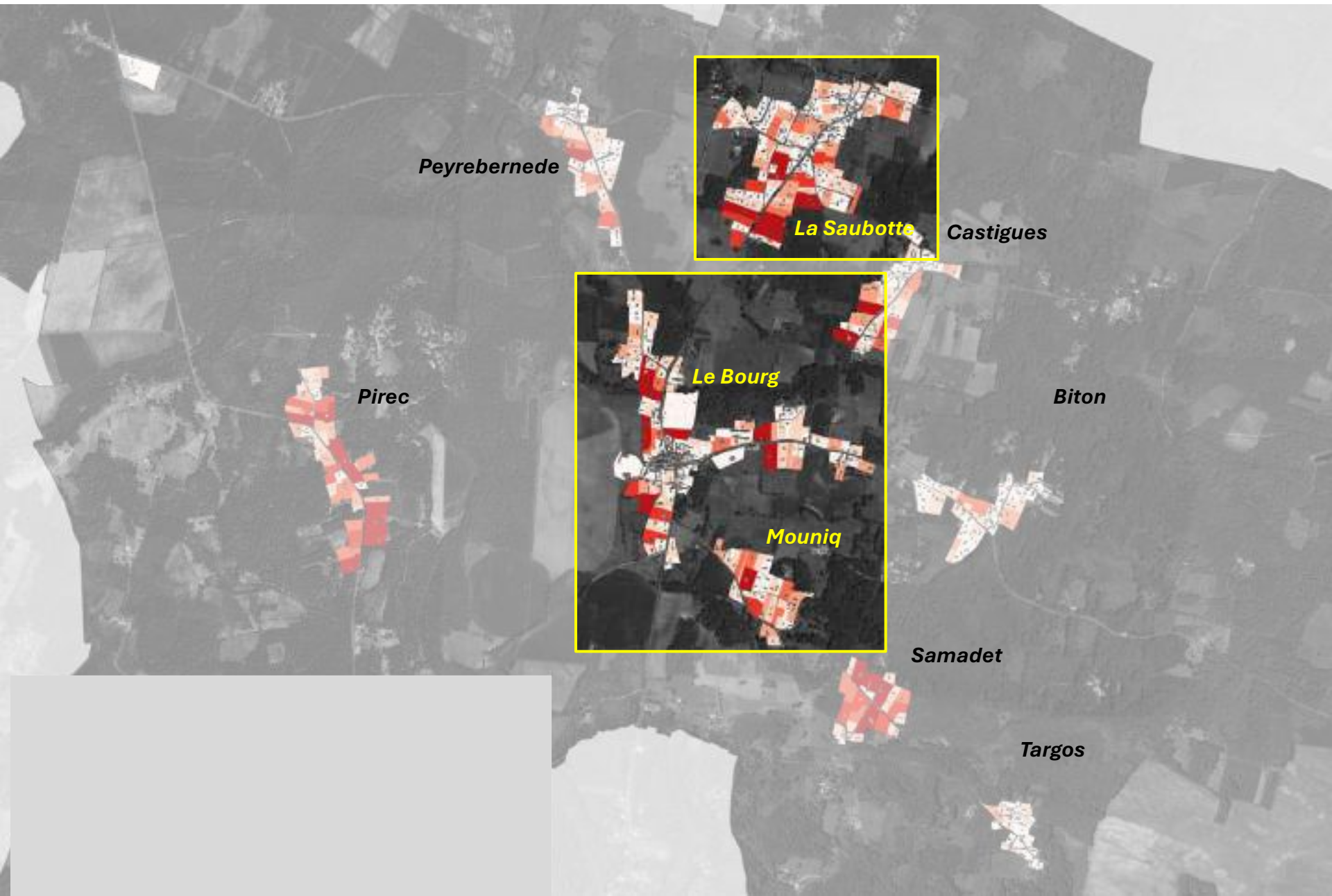
MANQUE DE 40 LOGEMENTS

→ 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

+

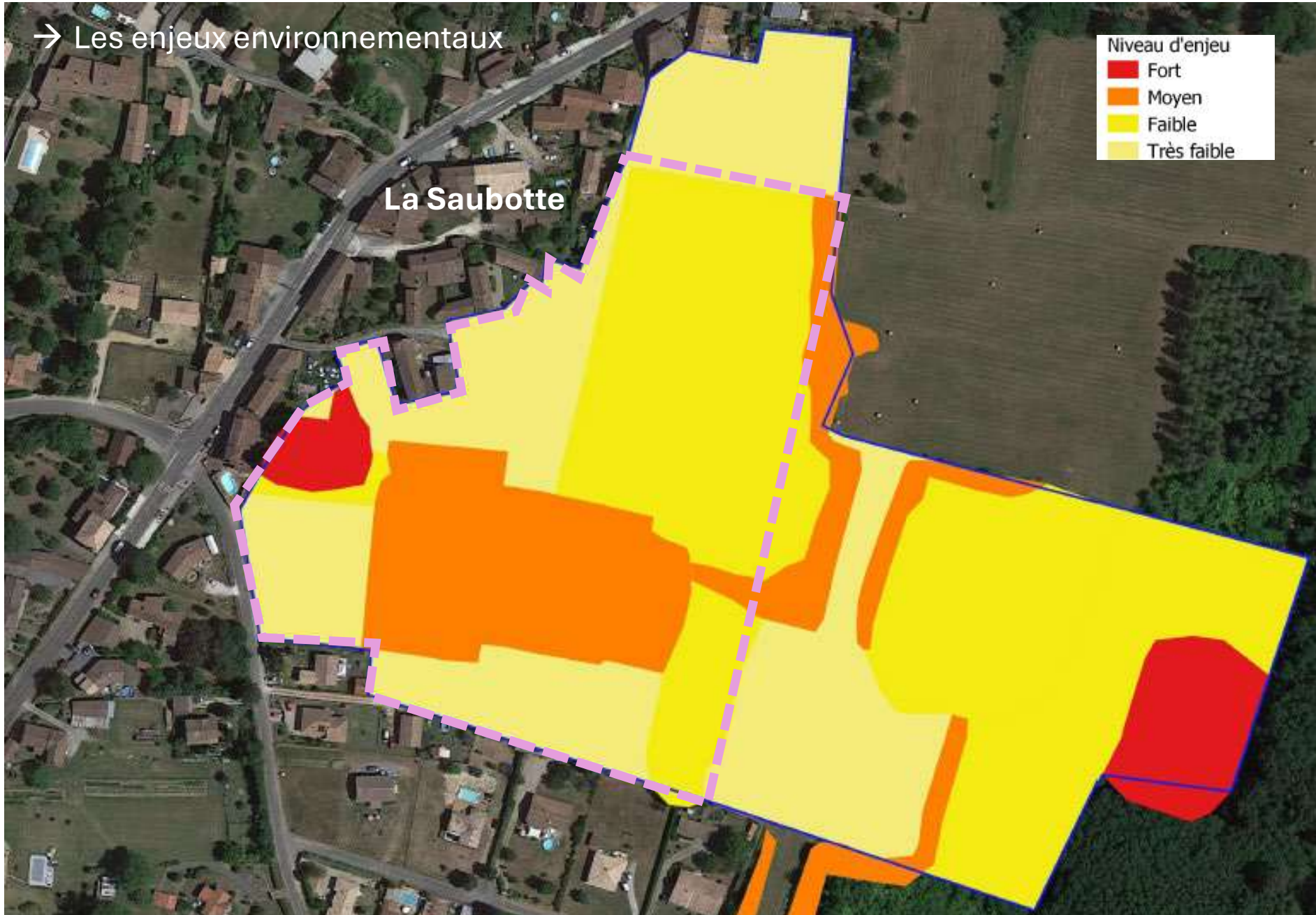
~ 40
lgts

La Saubotte

TOTAL DE 90 LOGEMENTS

Le projet de développement urbain de la Saubotte

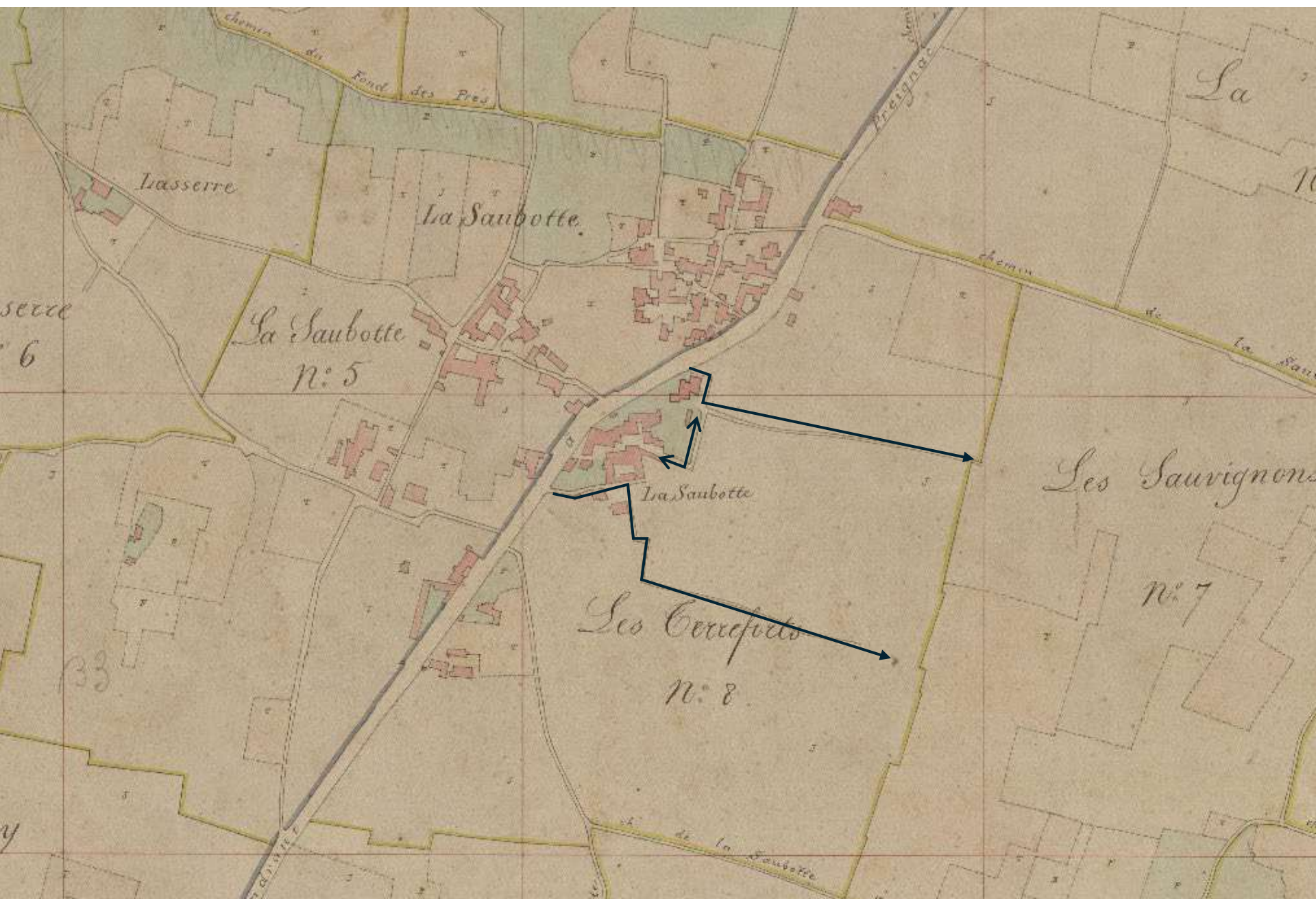
→ Les enjeux environnementaux



Le projet de développement de la Saubotte



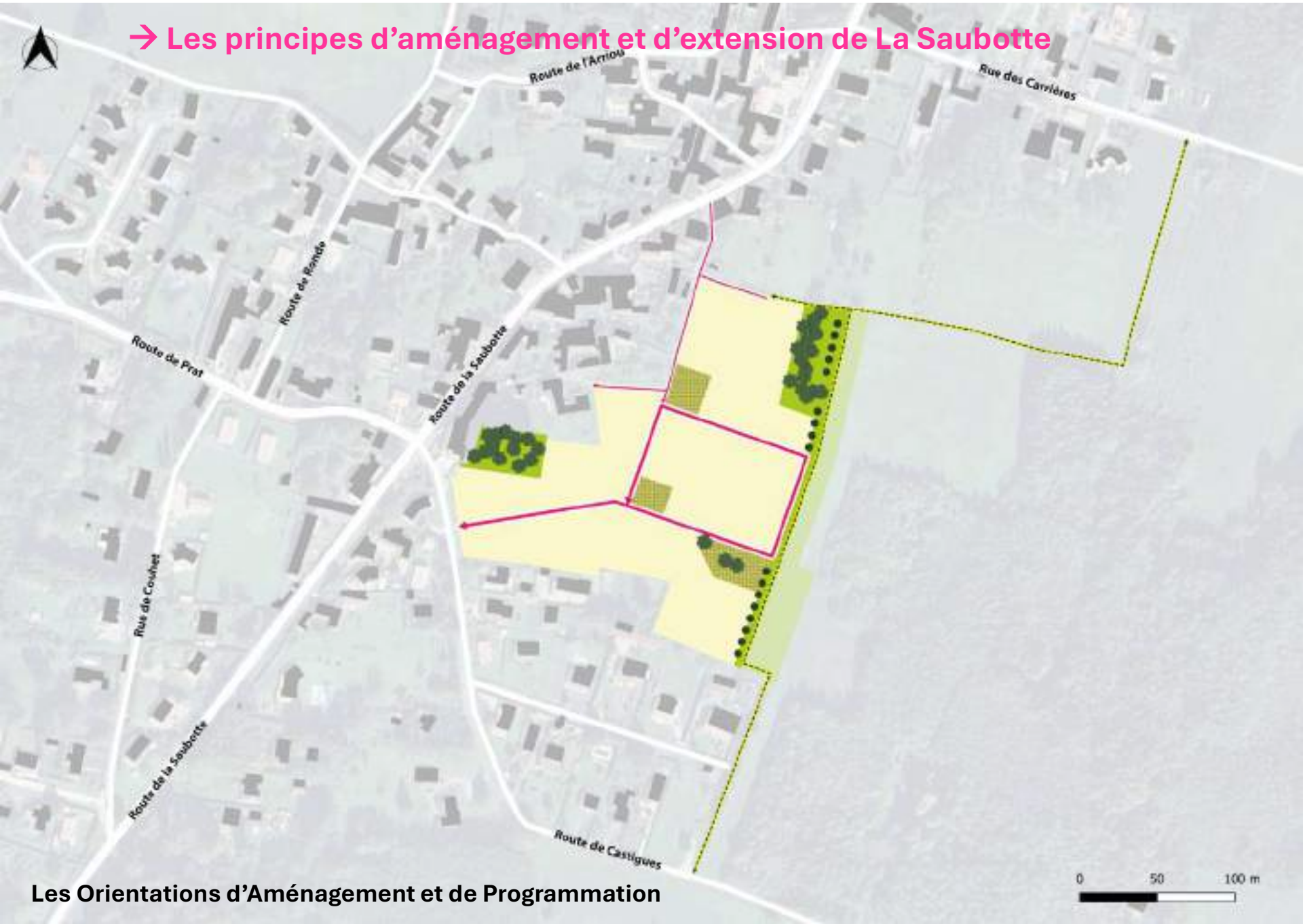
Le projet de développement de la Saubotte



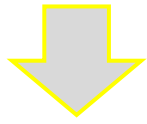
Le projet de développement de la Saubotte



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



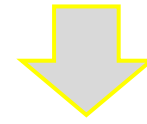
Le projet de développement urbain de Noailan



LE BOURG



50 lgts



LA SAUBOTTE



40 lgts

1

L'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

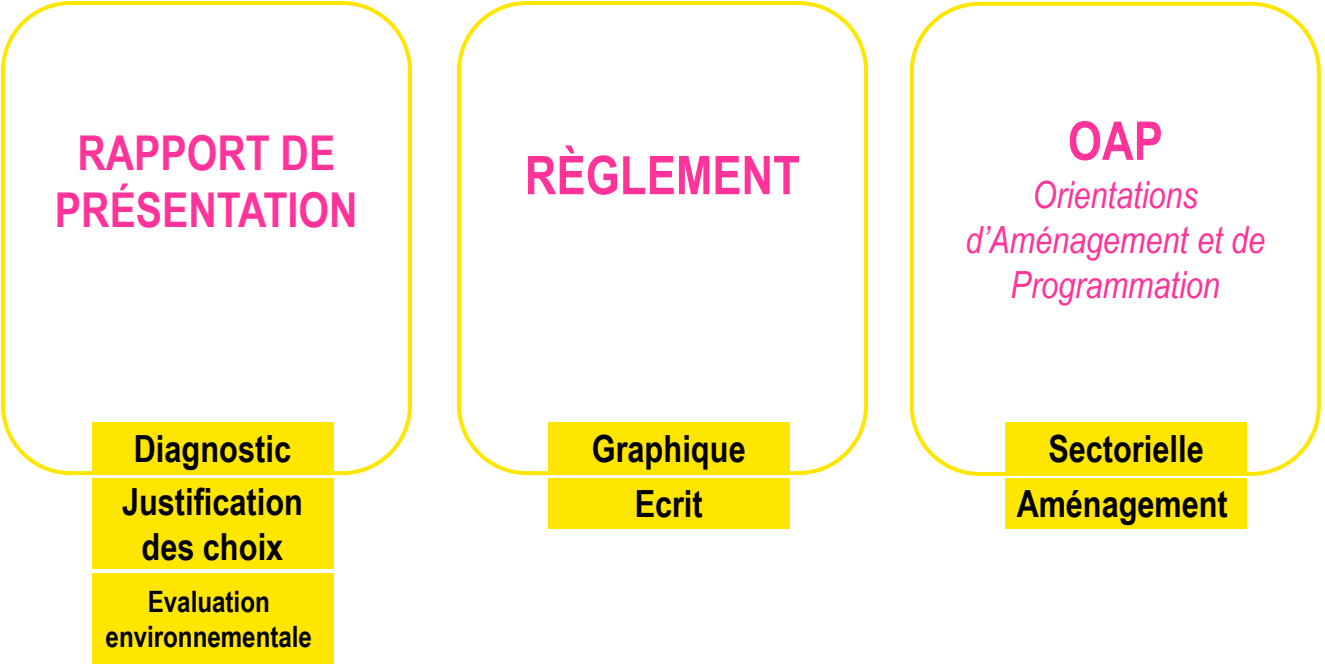
2

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

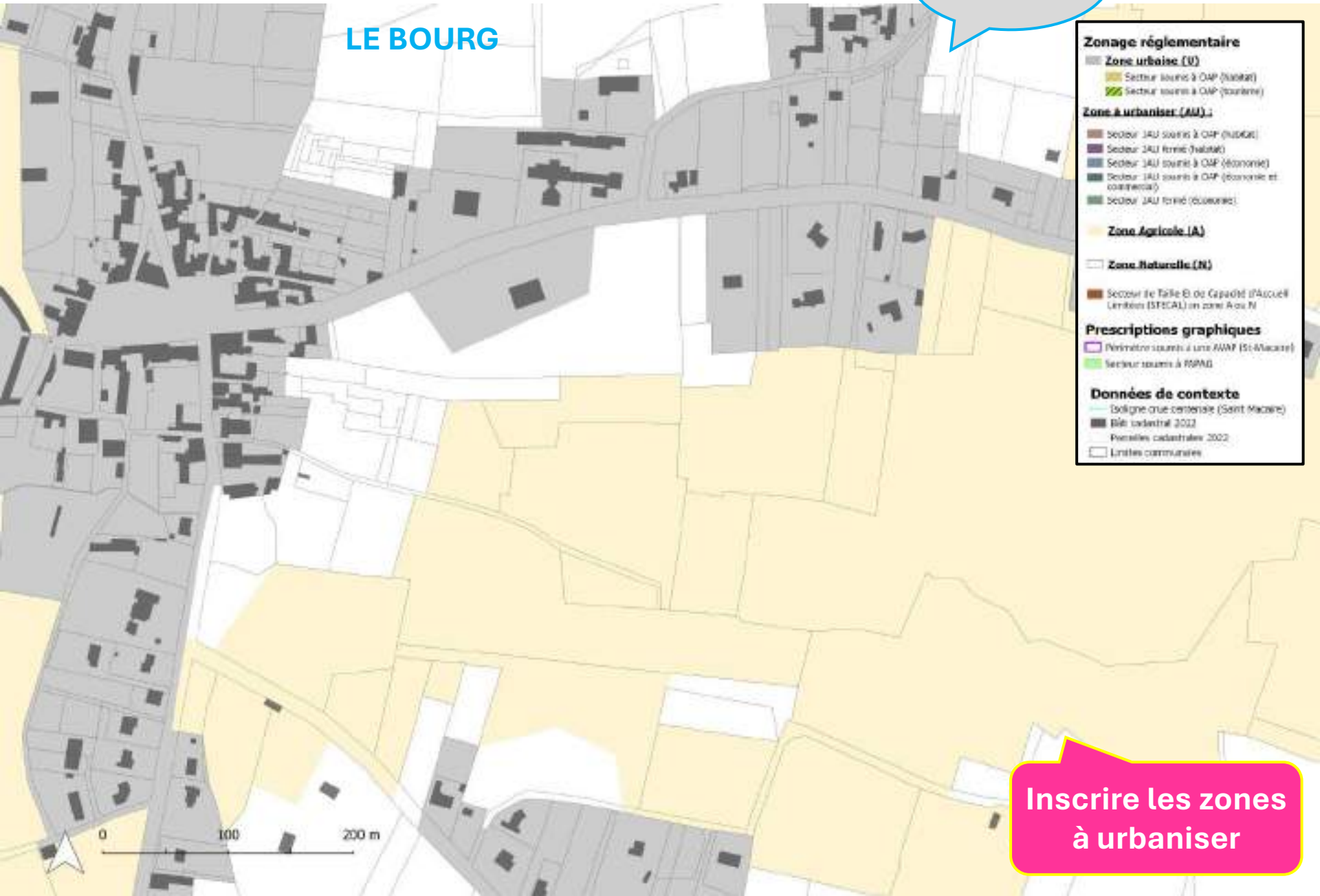


TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

Le zonage réglementaire actuel

Avant

LE BOURG



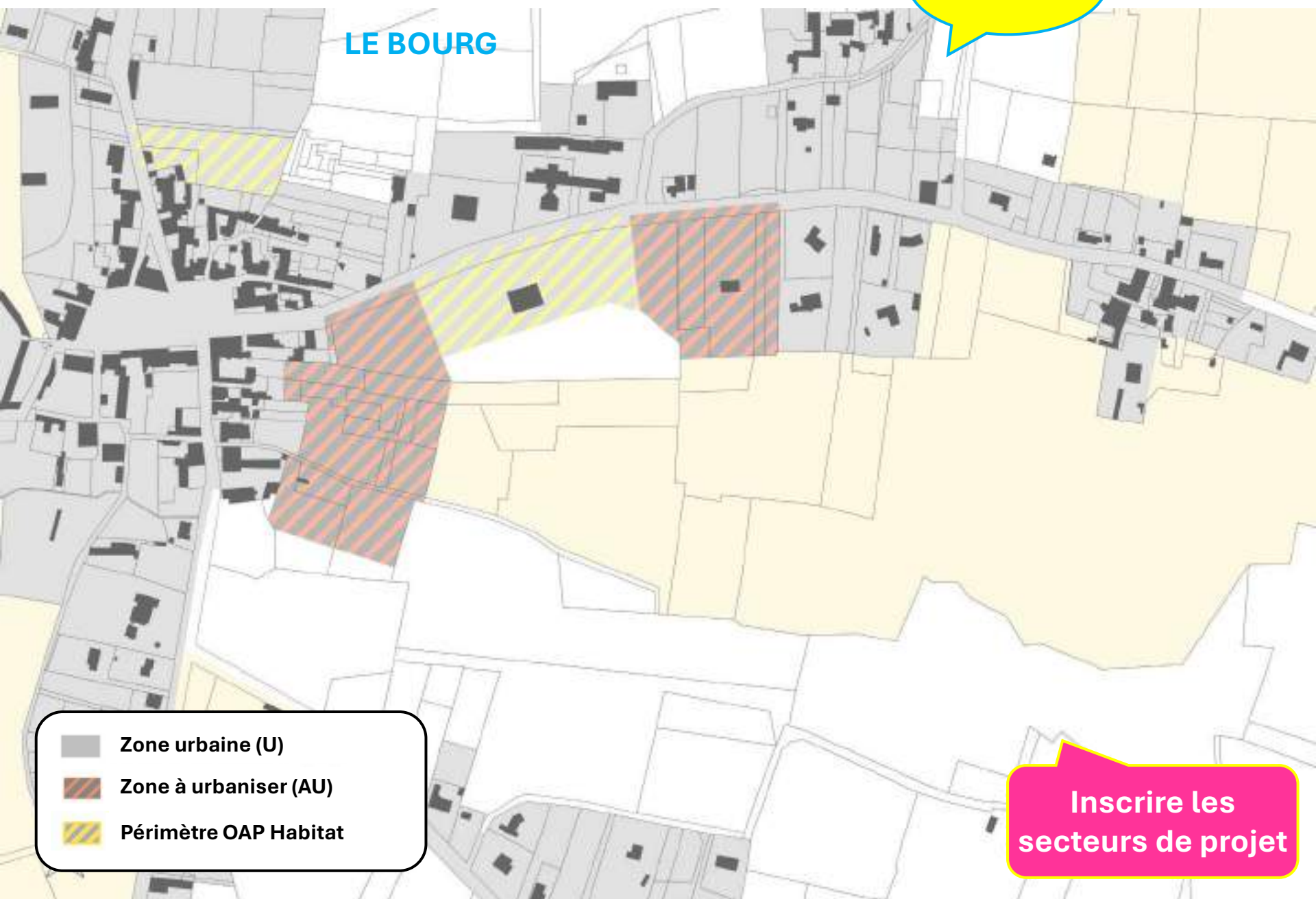
Inscrire les zones à urbaniser

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

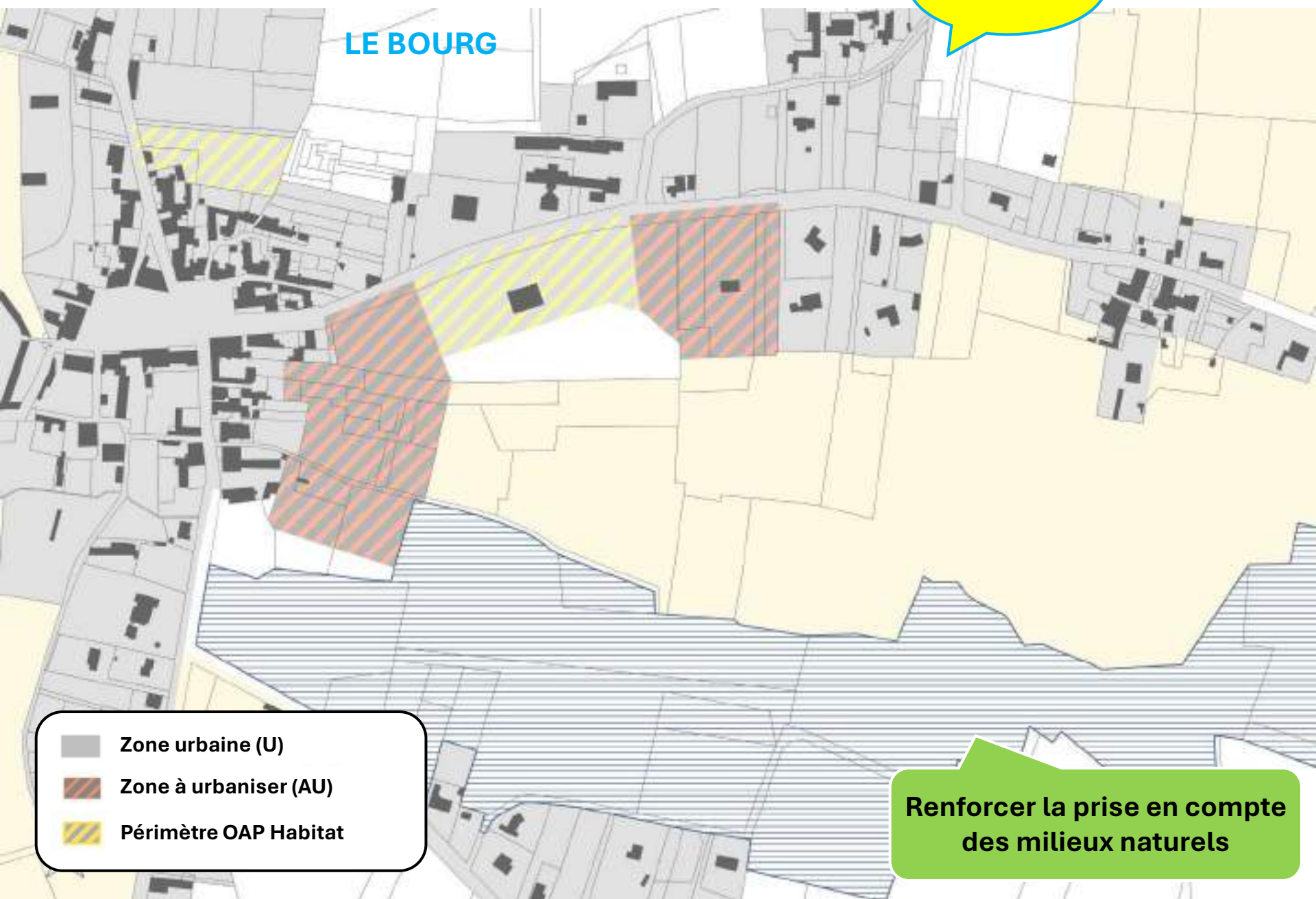
Inscrire les secteurs de projet

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

L'évolution du zonage réglementaire

Après

LE BOURG



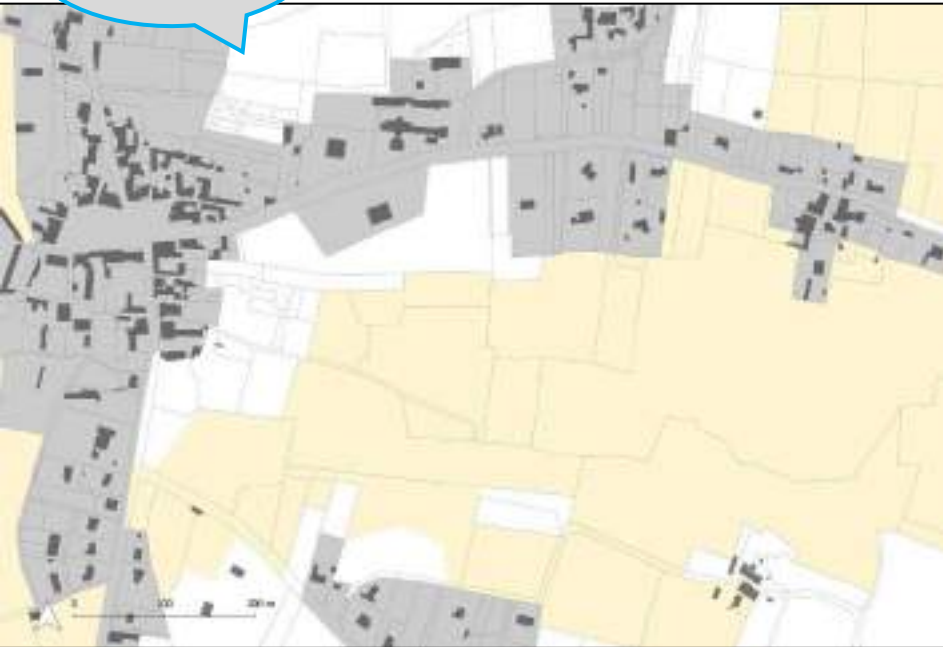
- Zone urbaine (U)
- Zone à urbaniser (AU)
- Périmètre OAP Habitat

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

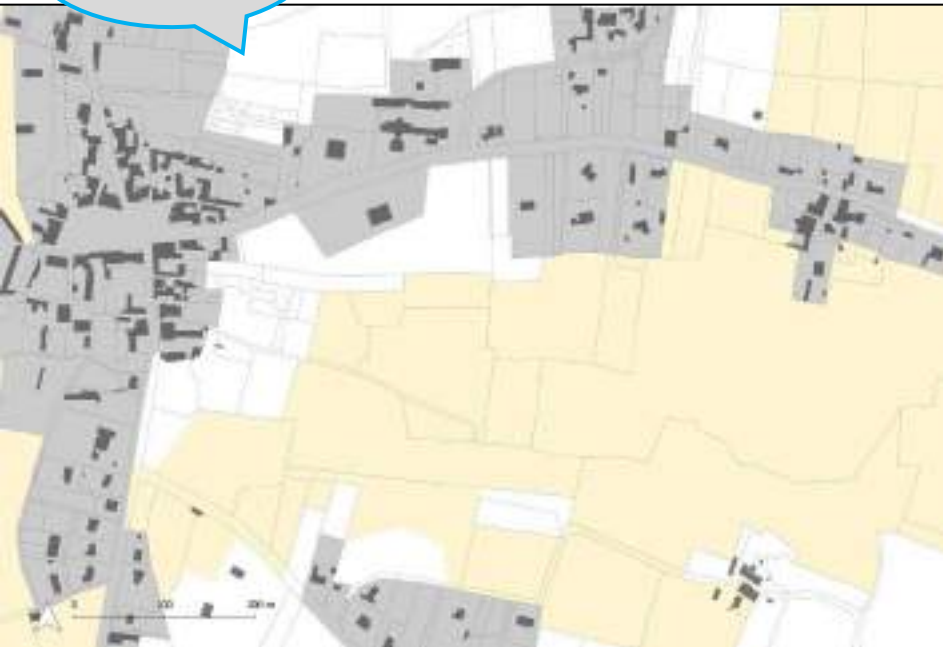


-  Zone urbaine (U)
-  Zone agricole (A)
-  Zone naturelle et forestière (N)
-  Périmètre OAP Habitat
-  Zone à urbaniser (AU)

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

L'évolution du zonage réglementaire

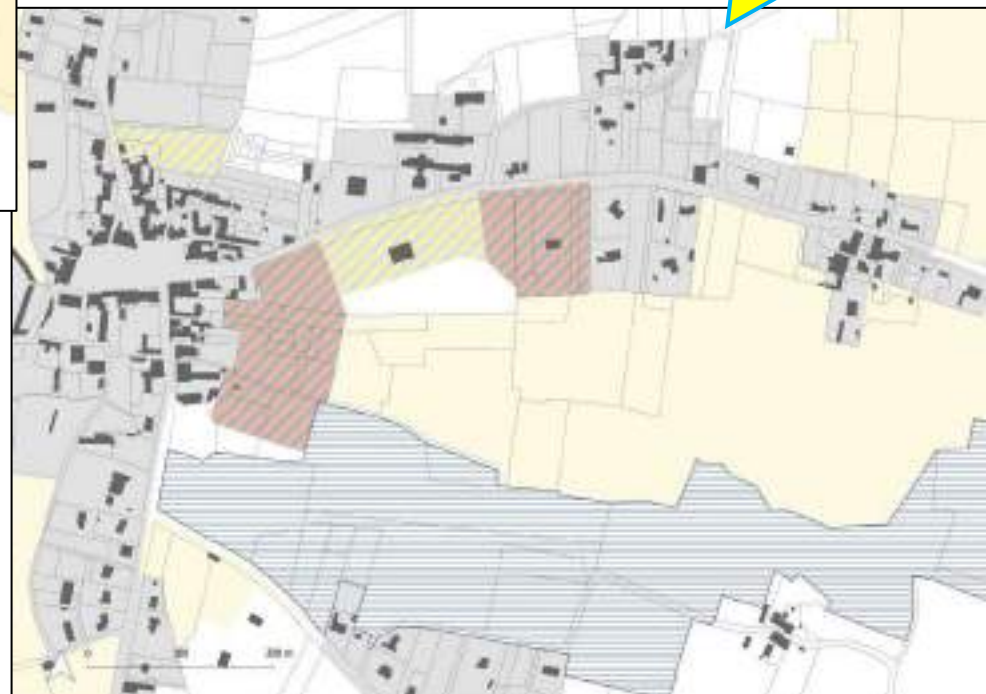
Avant








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 RÈGLEMENTAIRE 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

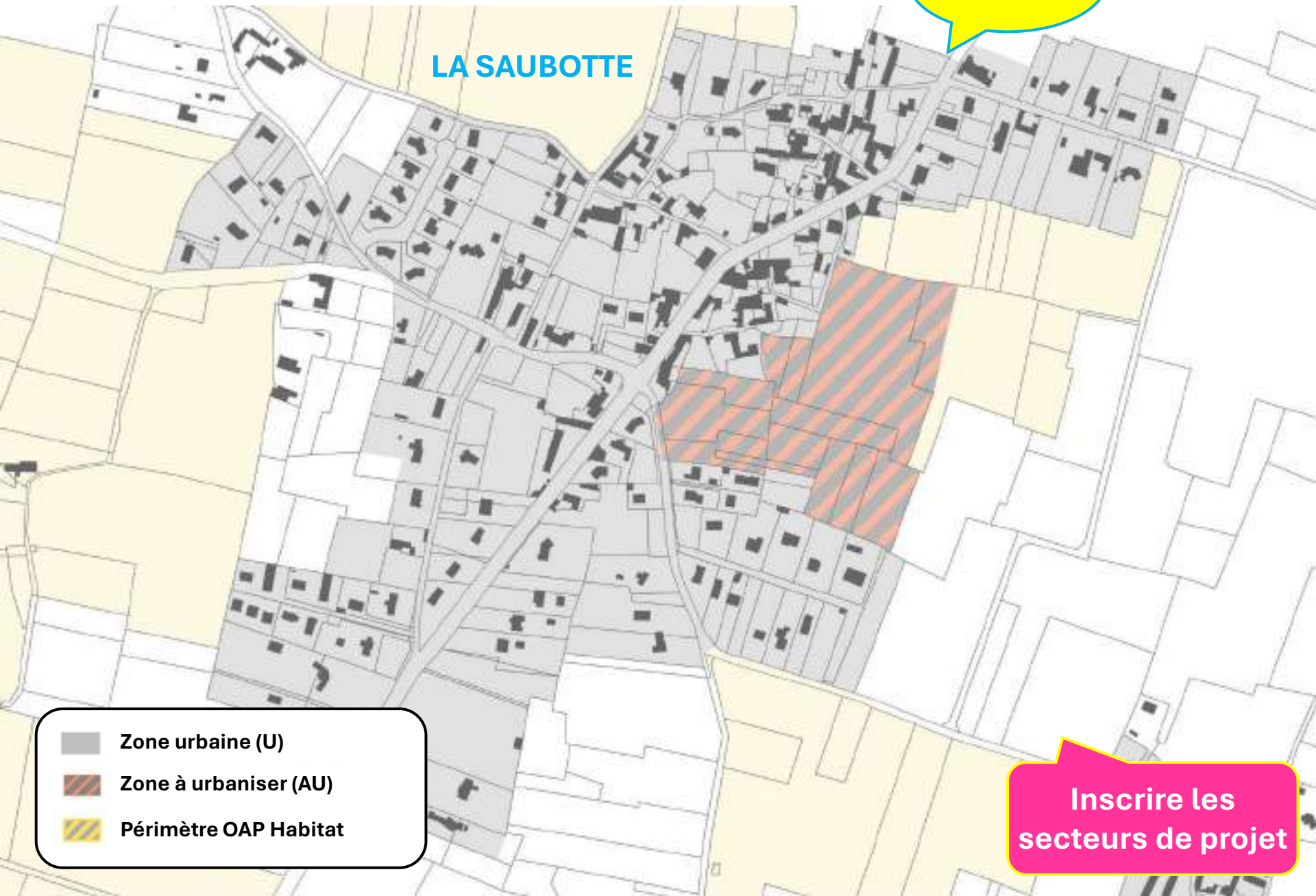
L'évolution du zonage réglementaire

LA SAUBOTTE

Après


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

Inscrire les secteurs de projet



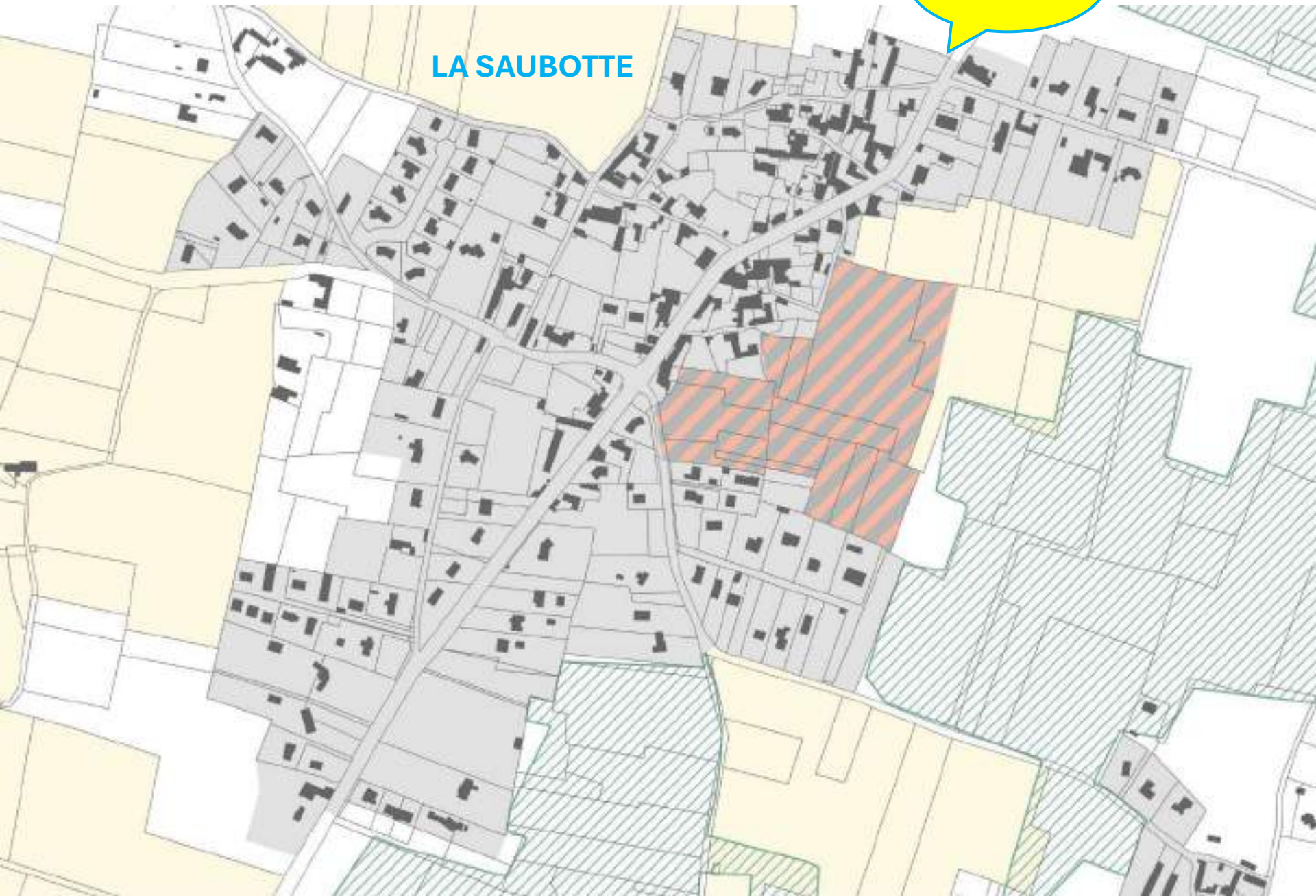
TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

L'évolution du zonage réglementaire

 Réserve de biodiversité complémentaire

Après

LA SAUBOTTE



TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

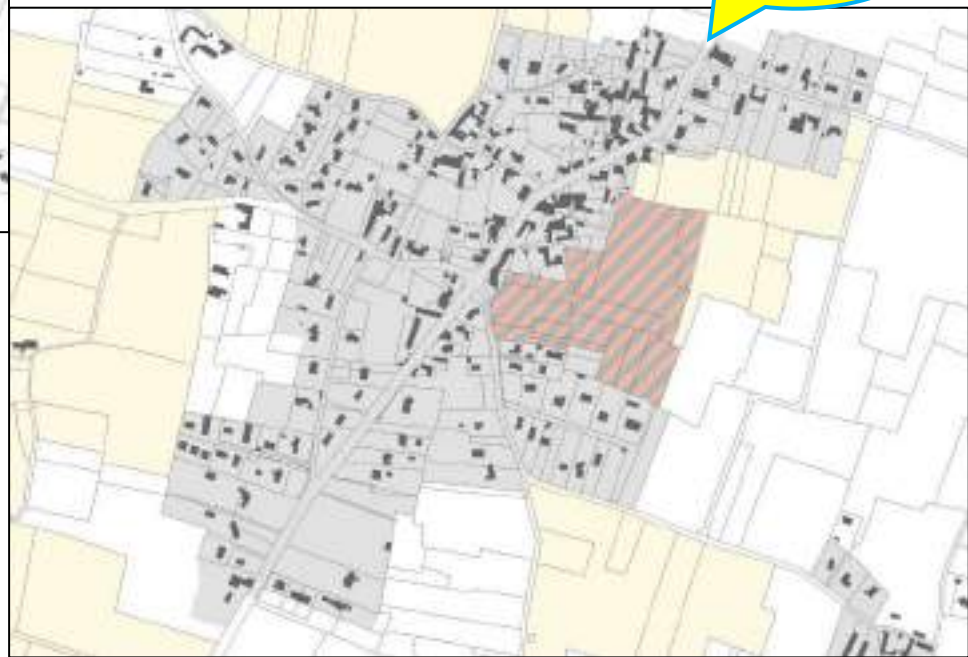
L'évolution du zonage réglementaire






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>	
Zone Urbaine	134,6 hectares	133,1 hectares	- 1,4 hectares
Zone à Urbaniser	0 hectare	7,2 hectares	+ 7,2 hectares
Zone Agricole	433,2 hectares	417,3 hectares	- 15,9 hectares
Zone Naturelle	2 618,3 hectares	2 618,5 hectares	+ 10,2 hectares

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 +

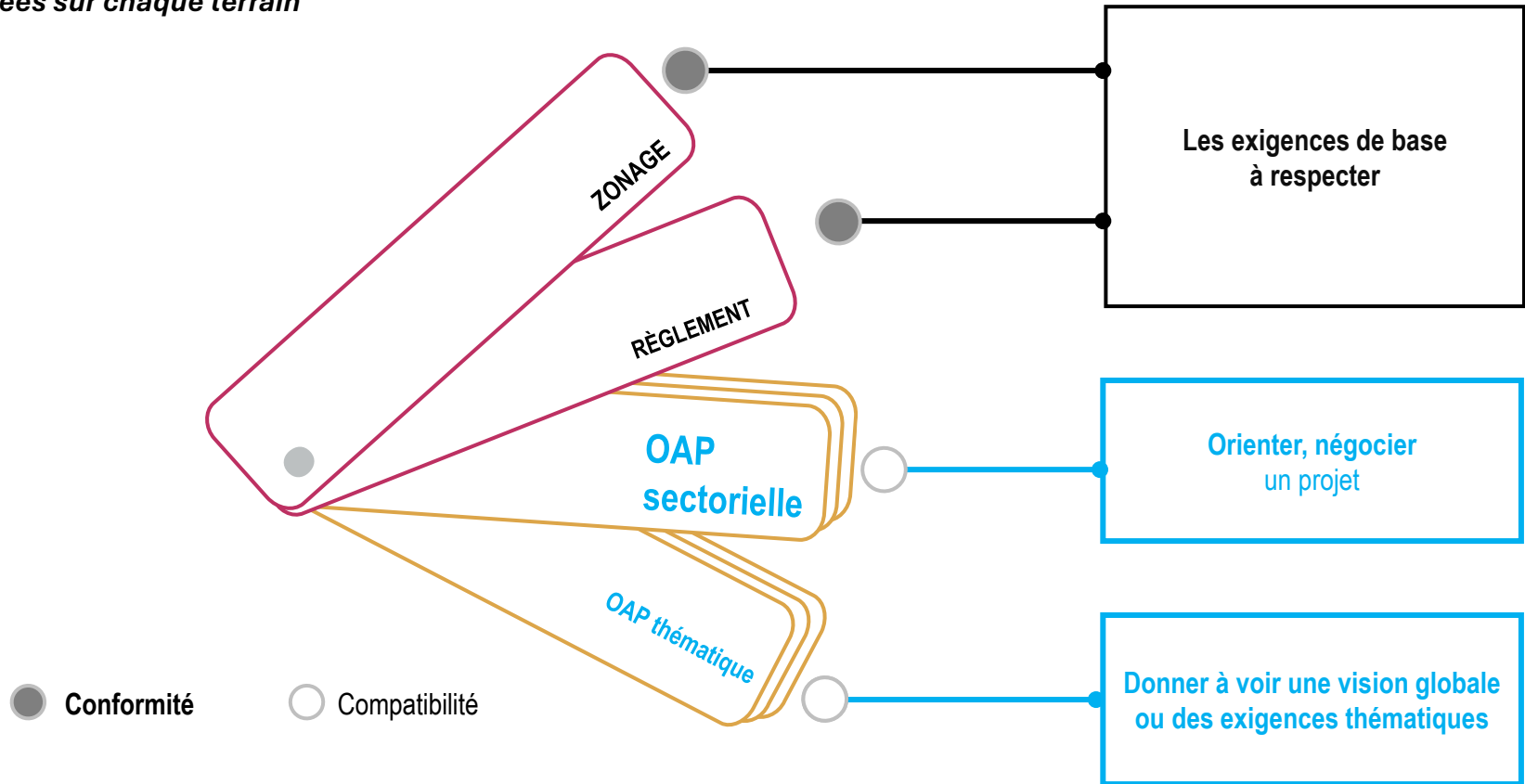
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

> **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




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
-  Liens d'accès 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

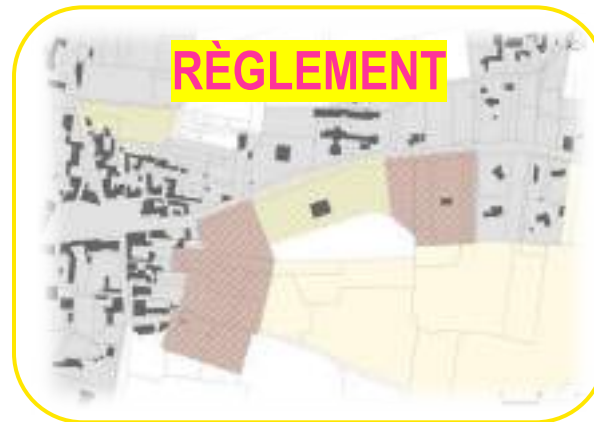
Échanges et discussions



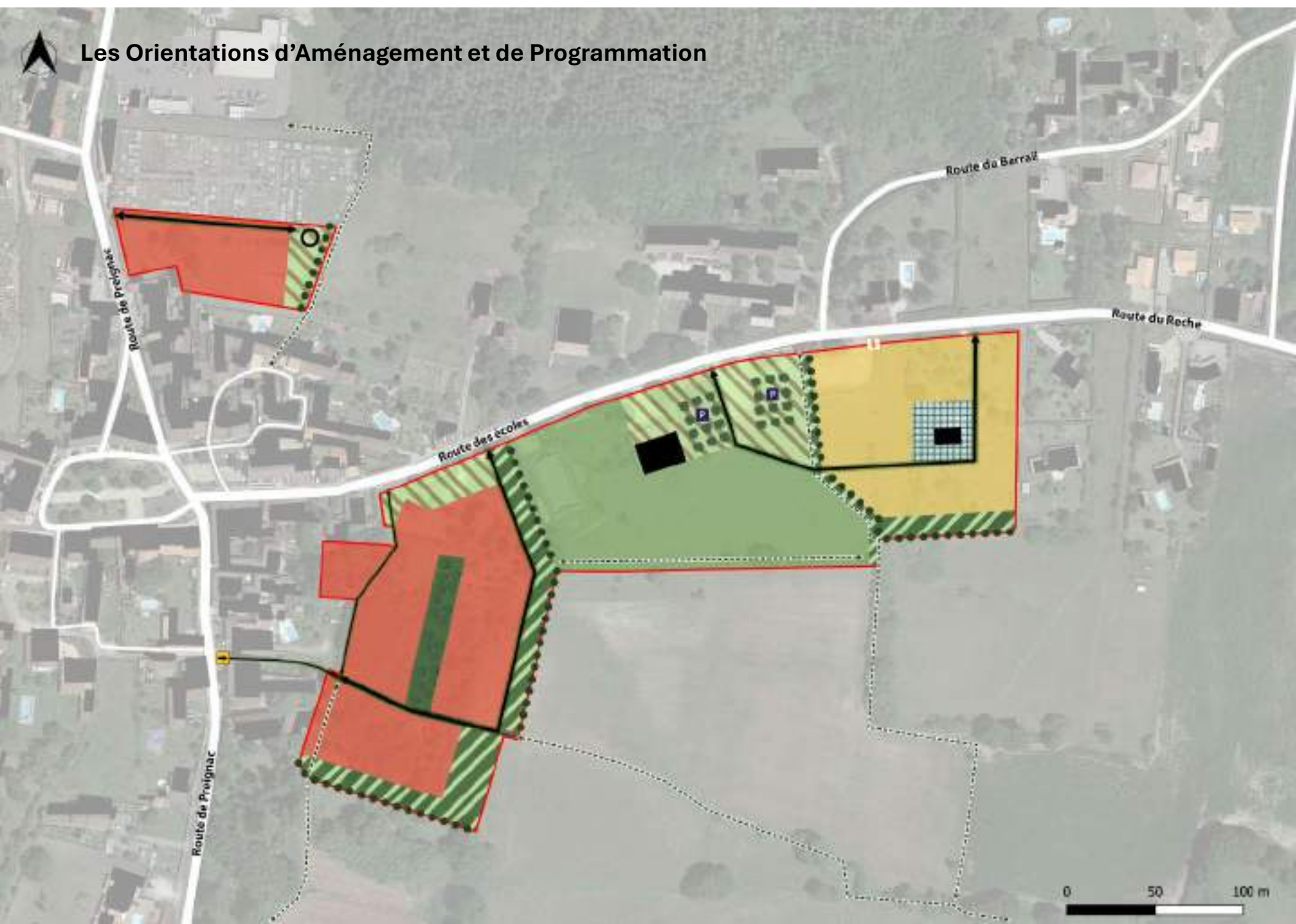
Le projet de développement



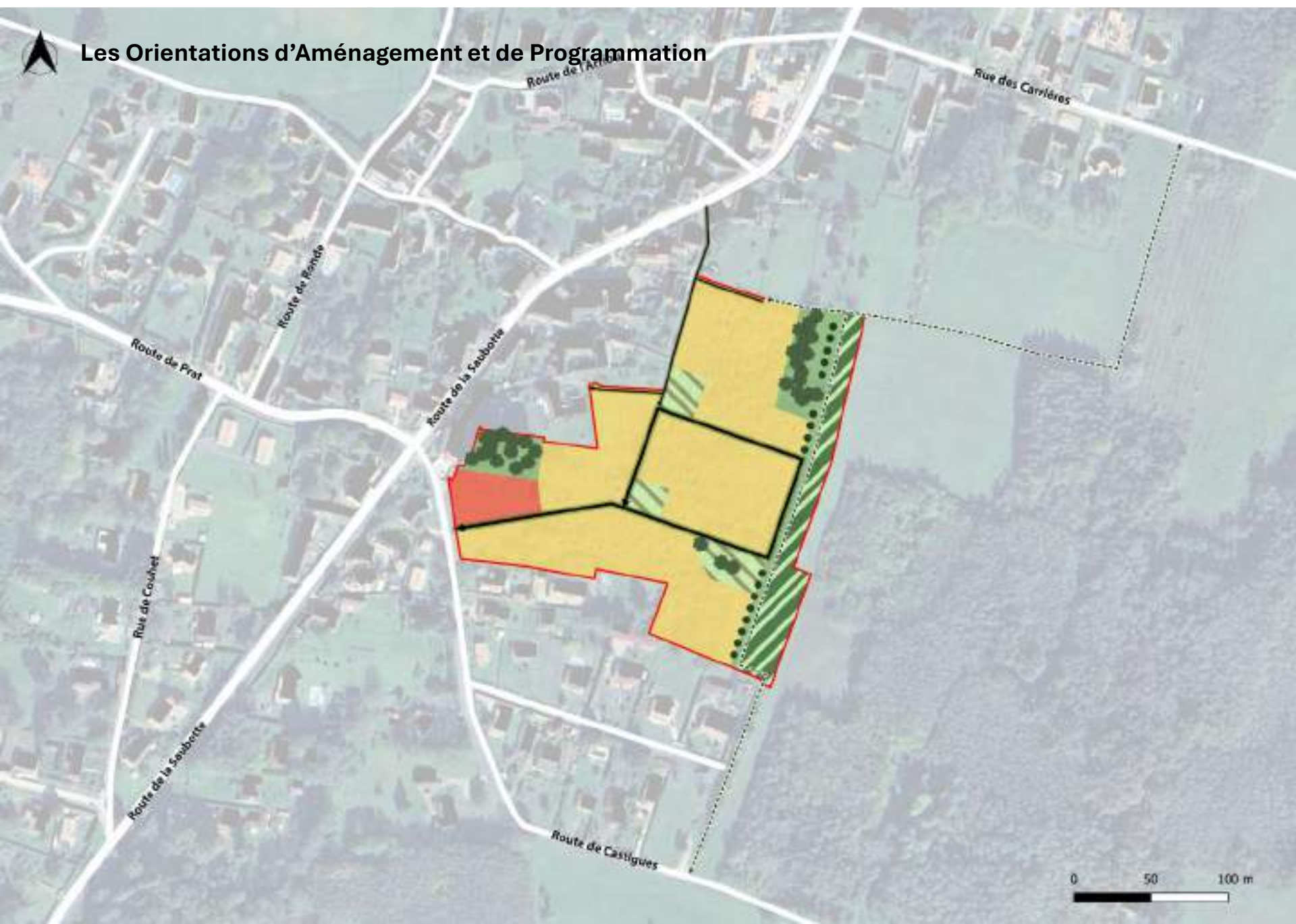
Les pièces du PLU révisé



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

