

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 Noailan

Mairie de Noailan – 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



Février à décembre 2024

Janvier 2025

Février 2025

Mai 2025

Eté 2025

Automne 2025

Mise au point du projet

Réunion Personnes Publiques

Réunion publique

ARRET du projet de PLUi révisé par le Conseil Communautaire

Réunion Examen conjoint

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION du PLUi

Concertation avec la population

Consultation autorité environnementale

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)*	Nombre maximum d'espaces à mobiliser en extension (1AU et 2AU)
Pôle	22 ha	23 ha
Pôle relais	17 ha	2 ha
Pôle intermédiaire (PLUi)	65 ha	33 ha
Pôle de proximité		
Commune rurale	4 ha	3 ha
Total PLUi Sud-Gironde	108 ha	61 ha

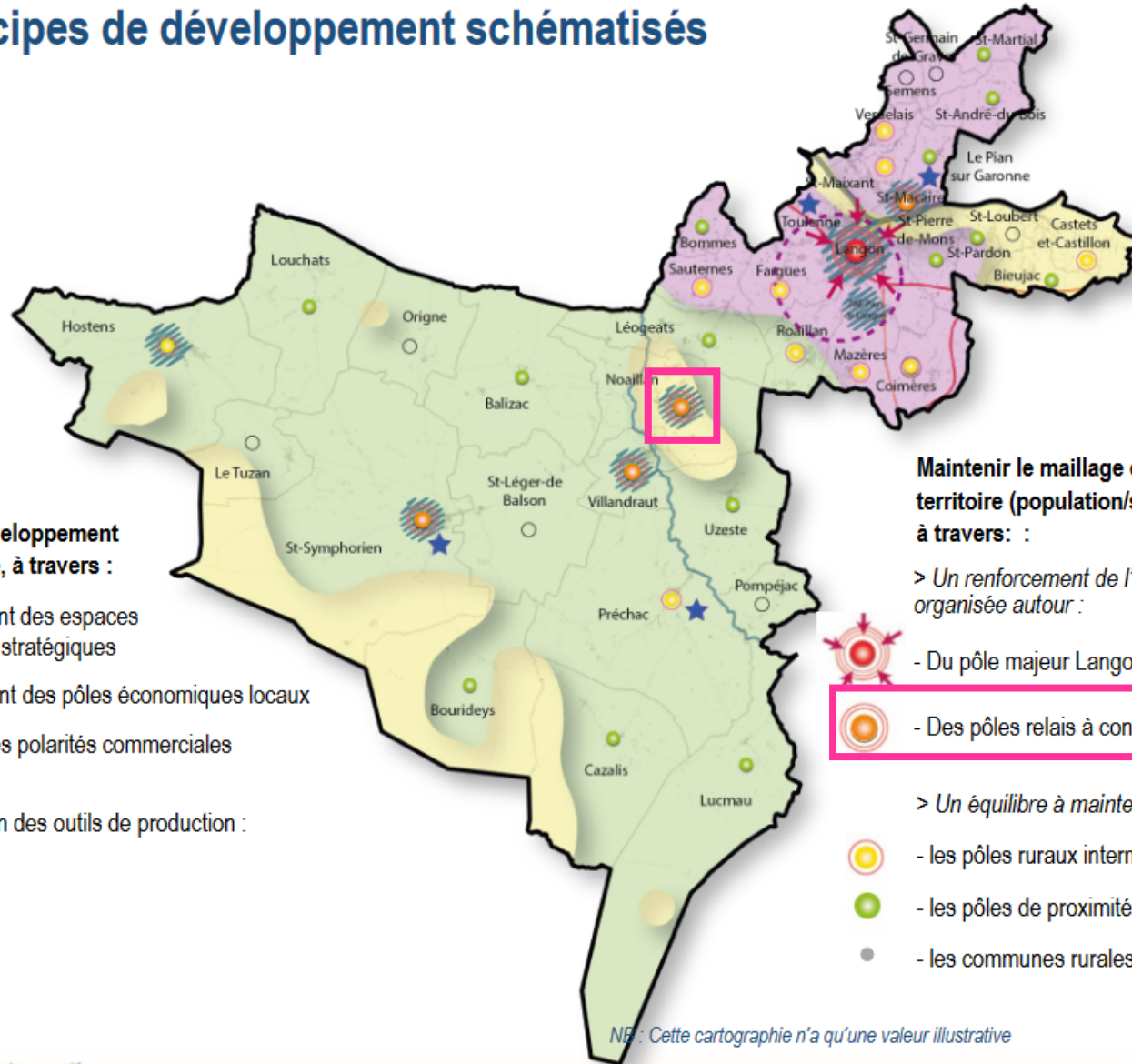
Les principes de développement schématisés

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

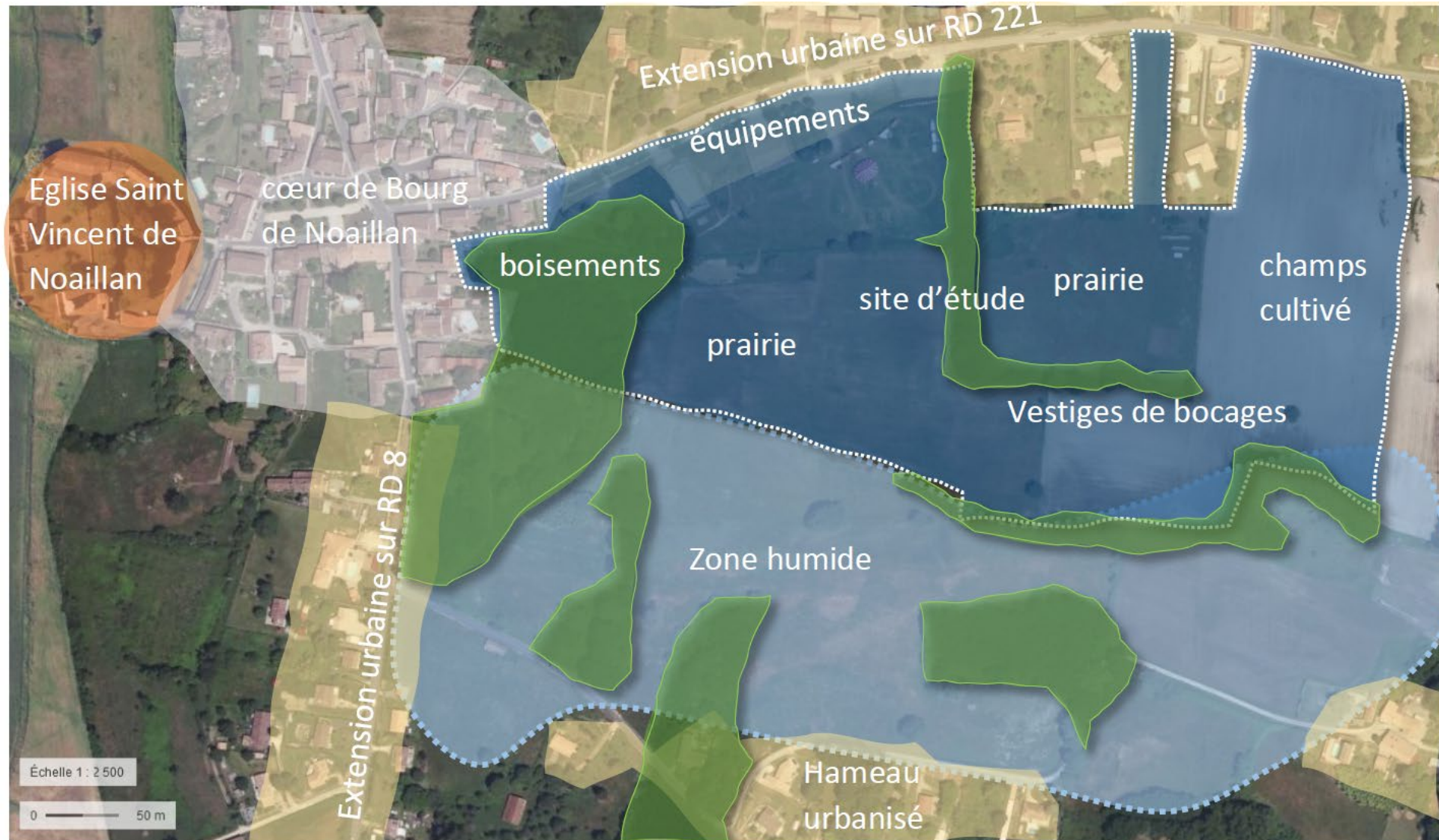
LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE NOAILLAN

3

LES CHANGEMENTS À APPORTER AU PLU*i*

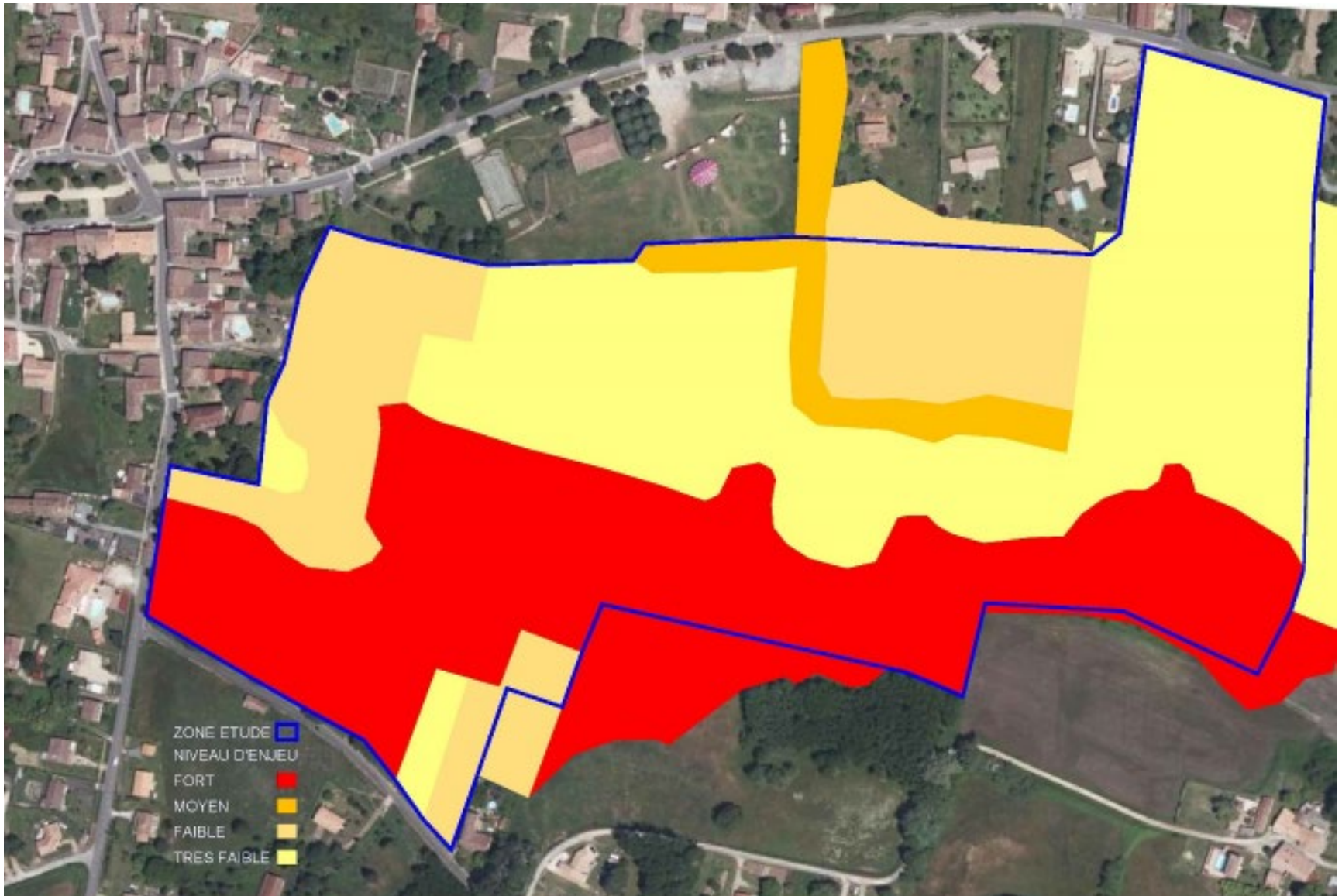
Le projet de développement urbain de Noaillan

→ Les études préalables réalisées par le CAUE33



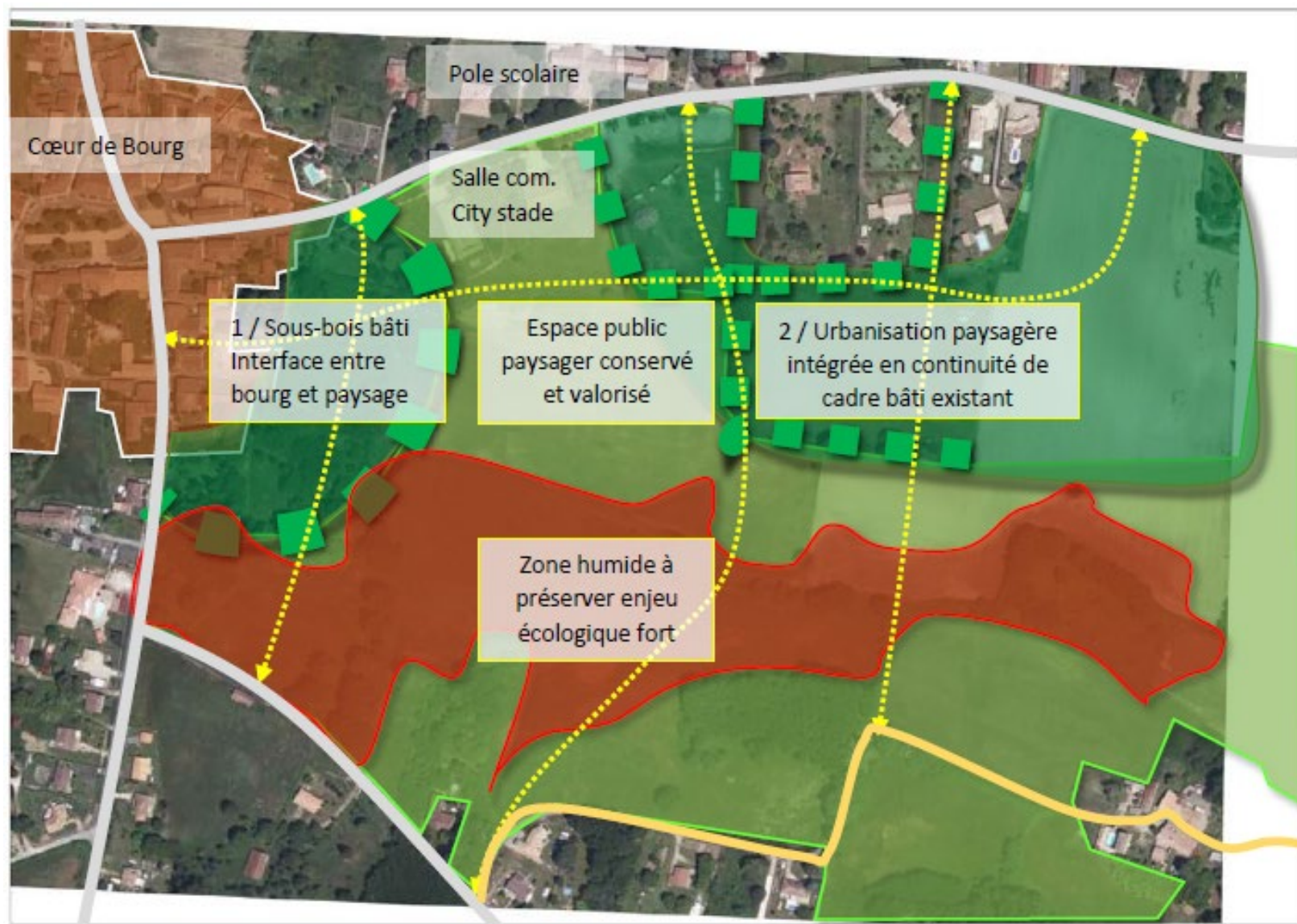
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Les enjeux environnementaux (Eliomys 2023)



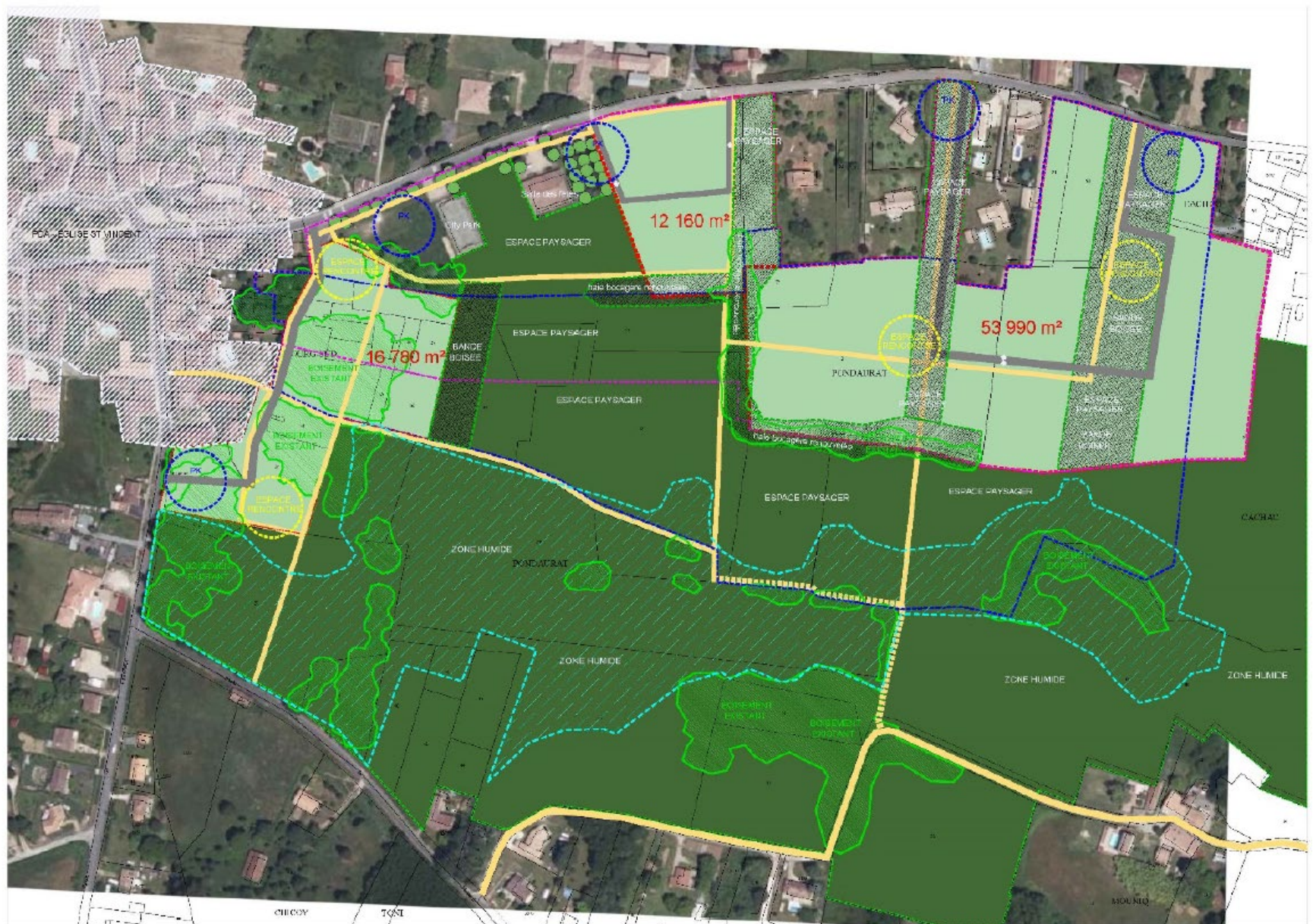
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Les orientations et principes proposés par le CAUE33



Le projet de développement urbain de Noaillan

→ Les orientations et principes proposés par le CAUE33



Le projet de développement urbain de Noaillan

→ 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 opqu > 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

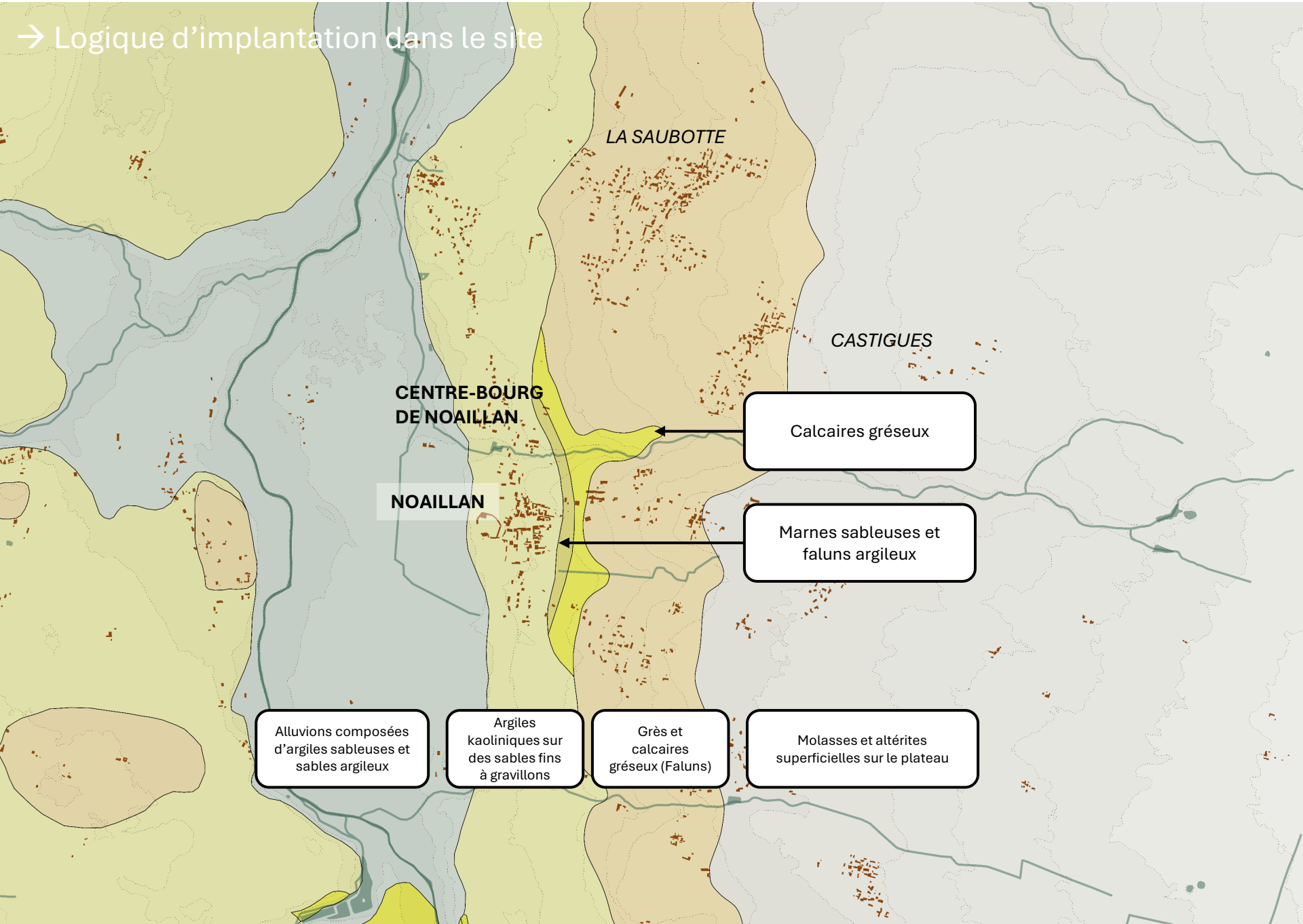
Gérant

Xavier Loubert-Davaine

Ecologue

Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



LA SAUBOTTE

CASTIGUES

CENTRE-BOURG
DE NOAILLAN

NOAILLAN

Calcaires gréseux

Marnes sableuses et
faluns argileux

Alluvions composées
d'argiles sableuses et
sables argileux

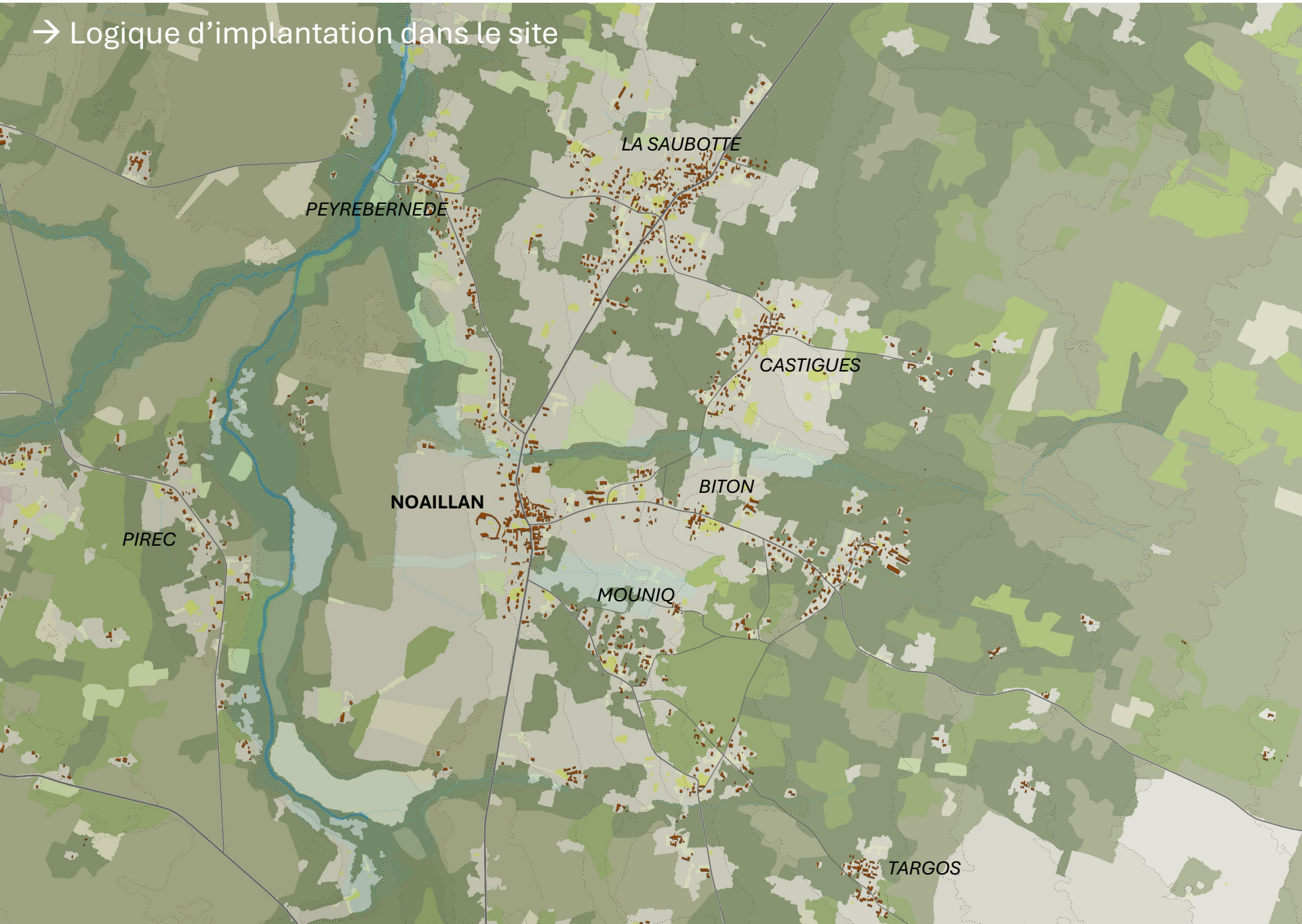
Argiles
kaoliniques sur
des sables fins
à gravillons

Grès et
calcaires
gréseux (Faluns)

Molasses et altérites
superficielles sur le plateau

Le projet de développement urbain de Noailan

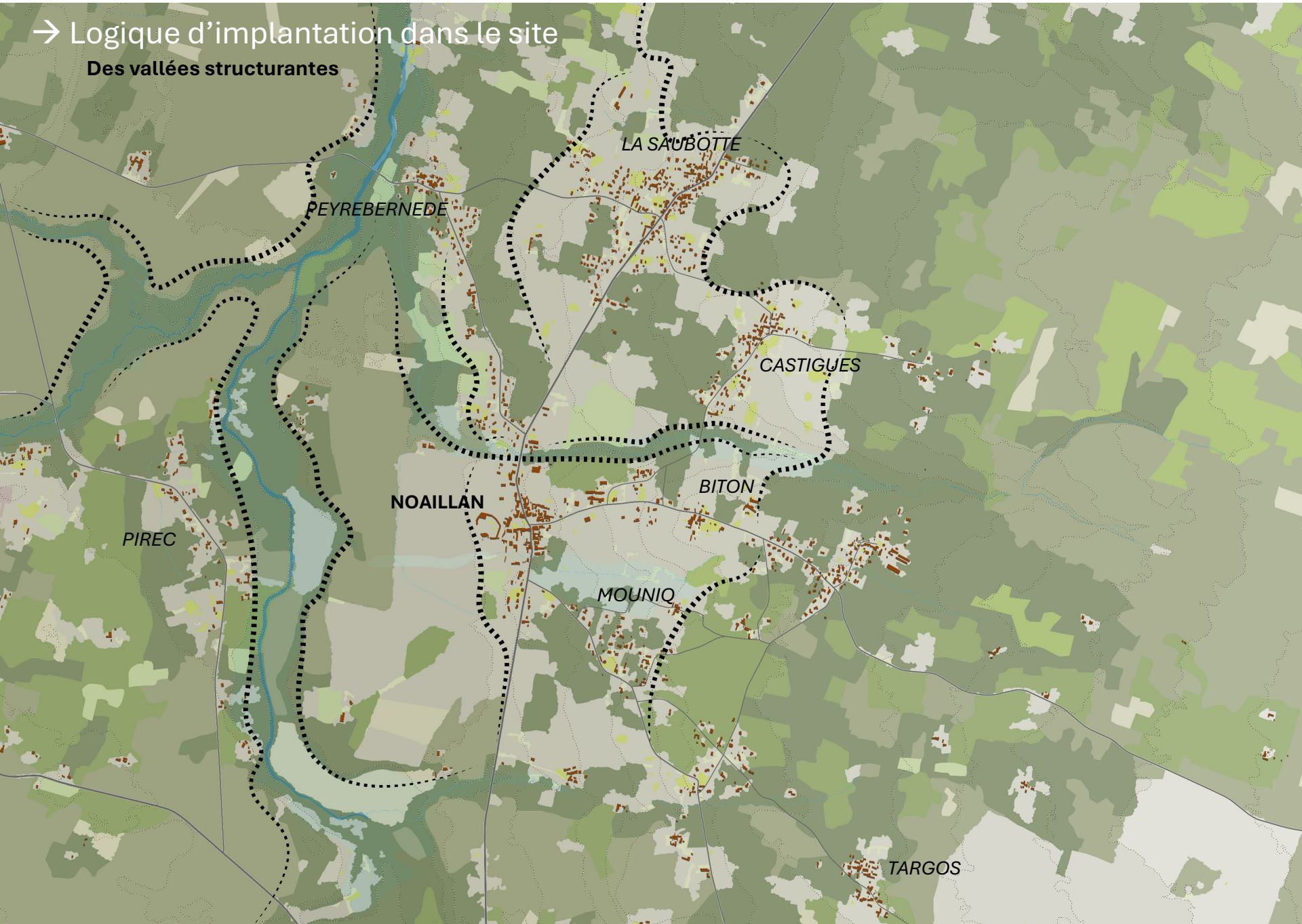
→ Logique d'implantation dans le site



Le projet de développement urbain de Noailan

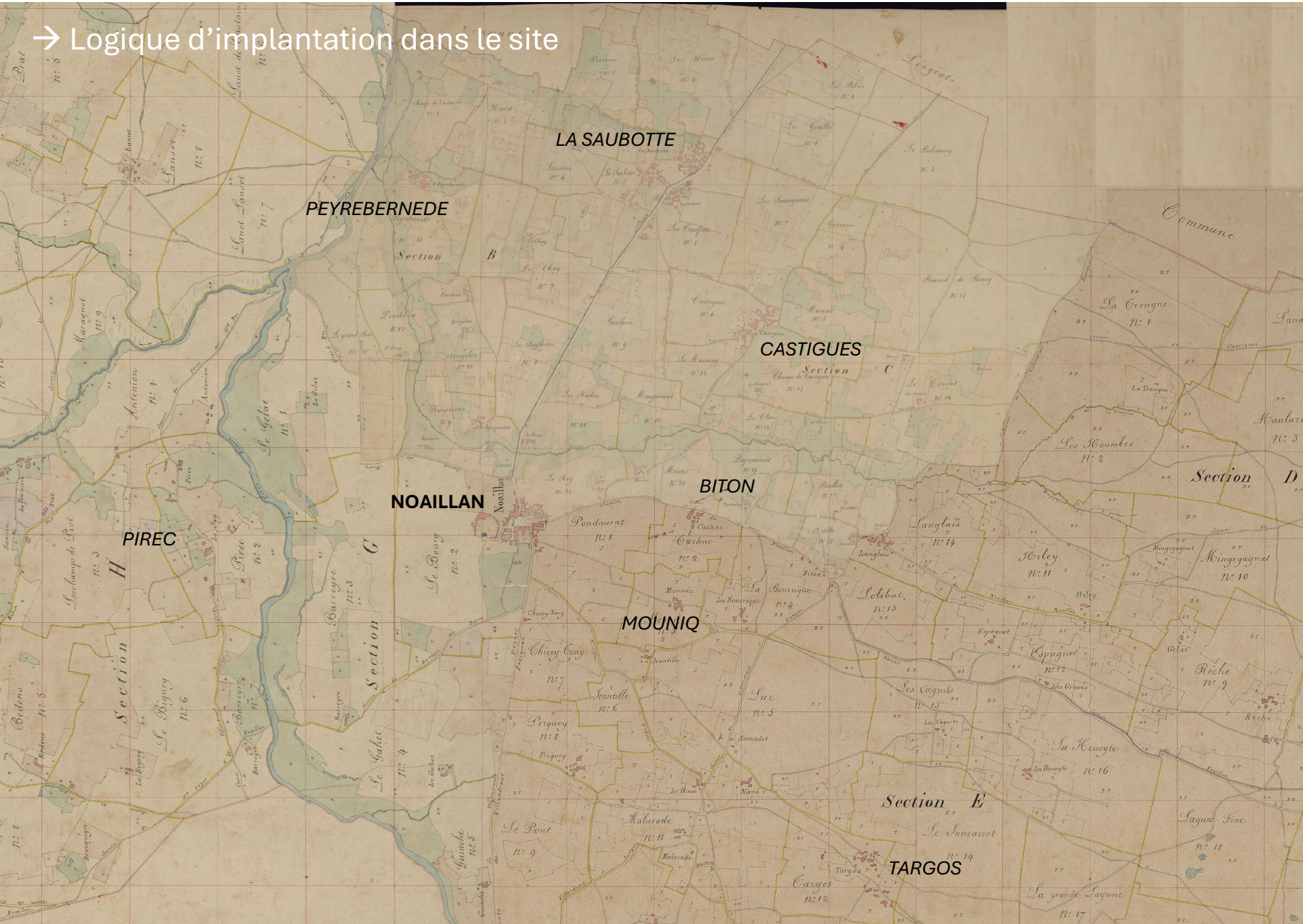
→ Logique d'implantation dans le site

Des vallées structurantes



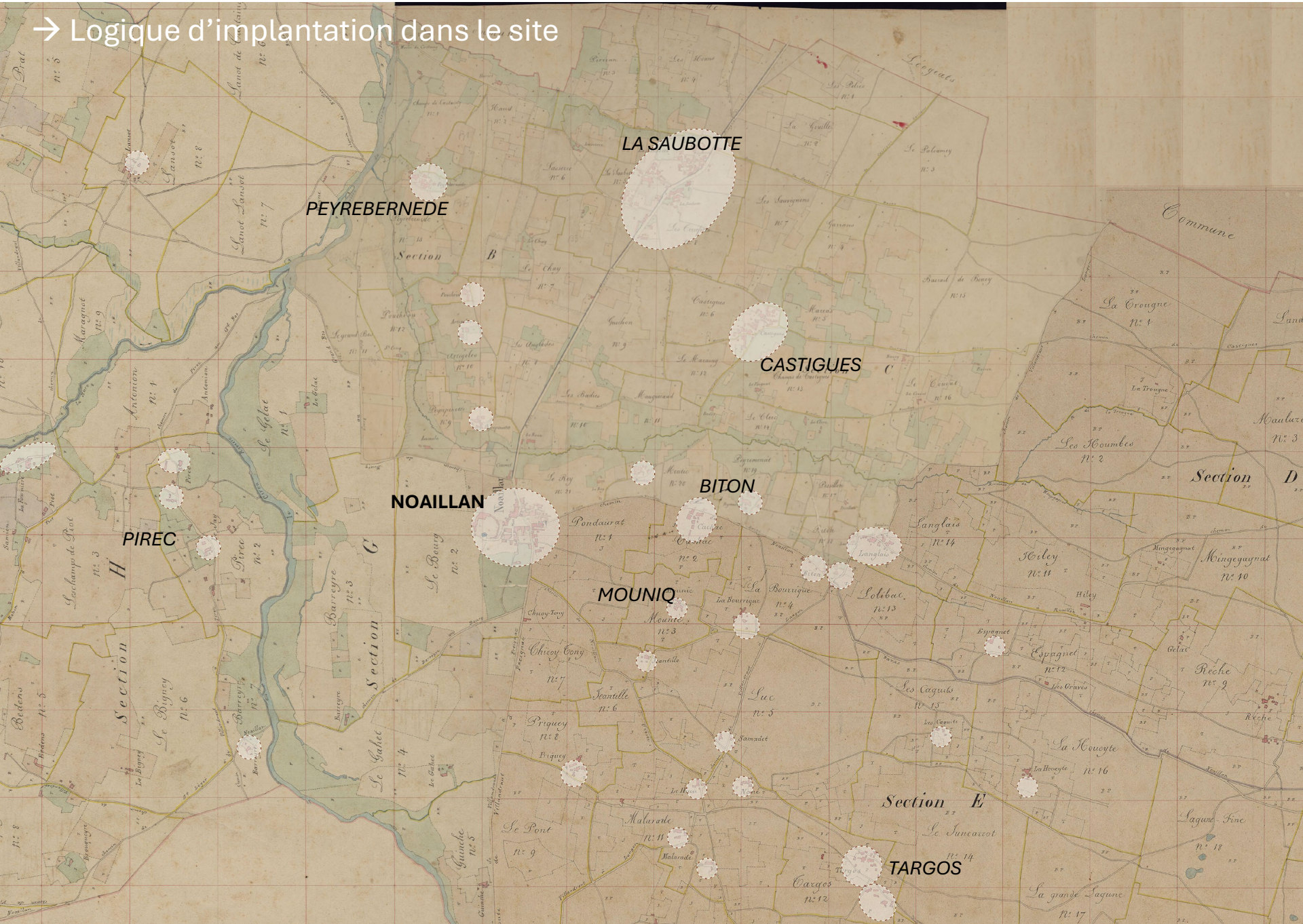
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



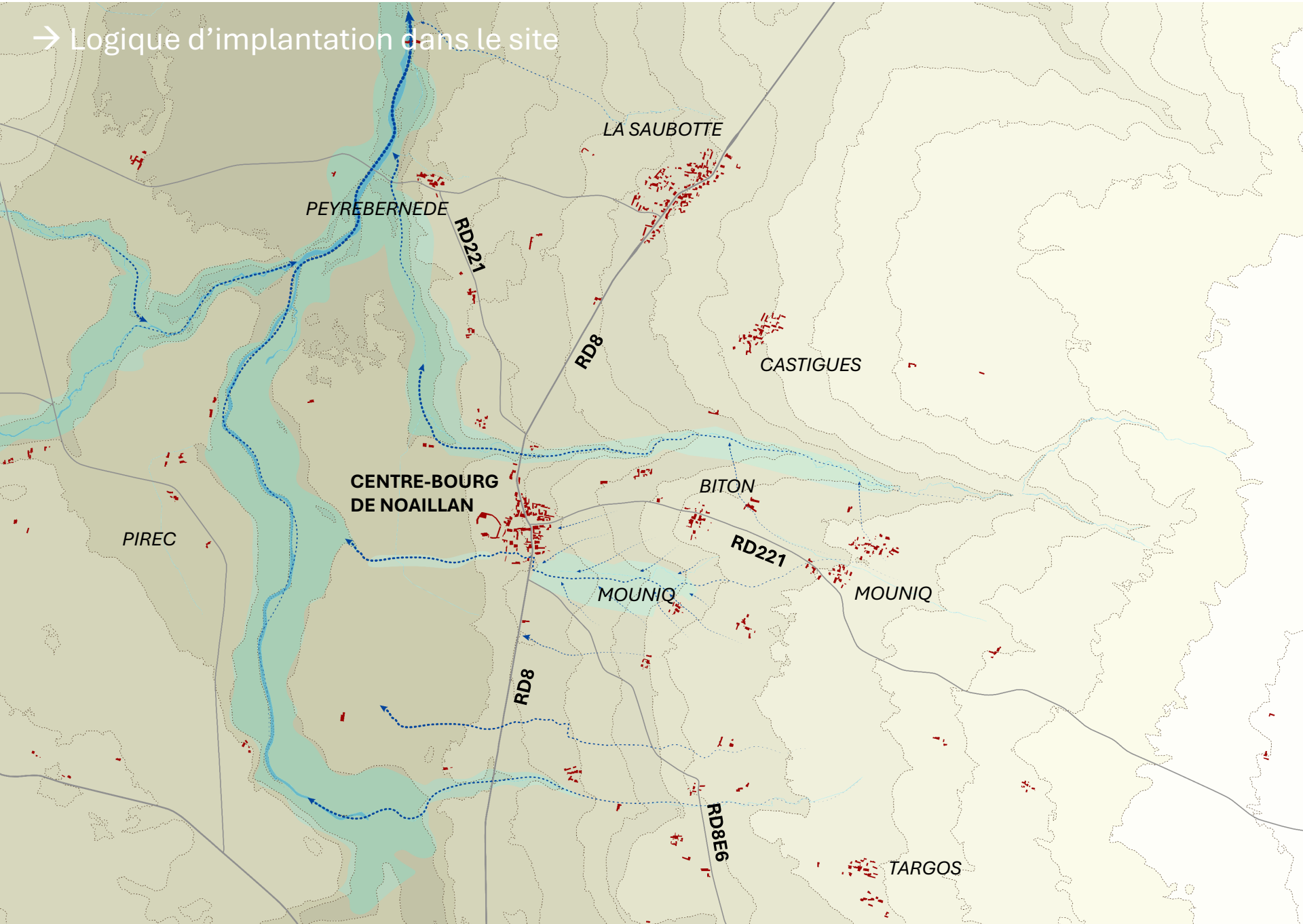
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



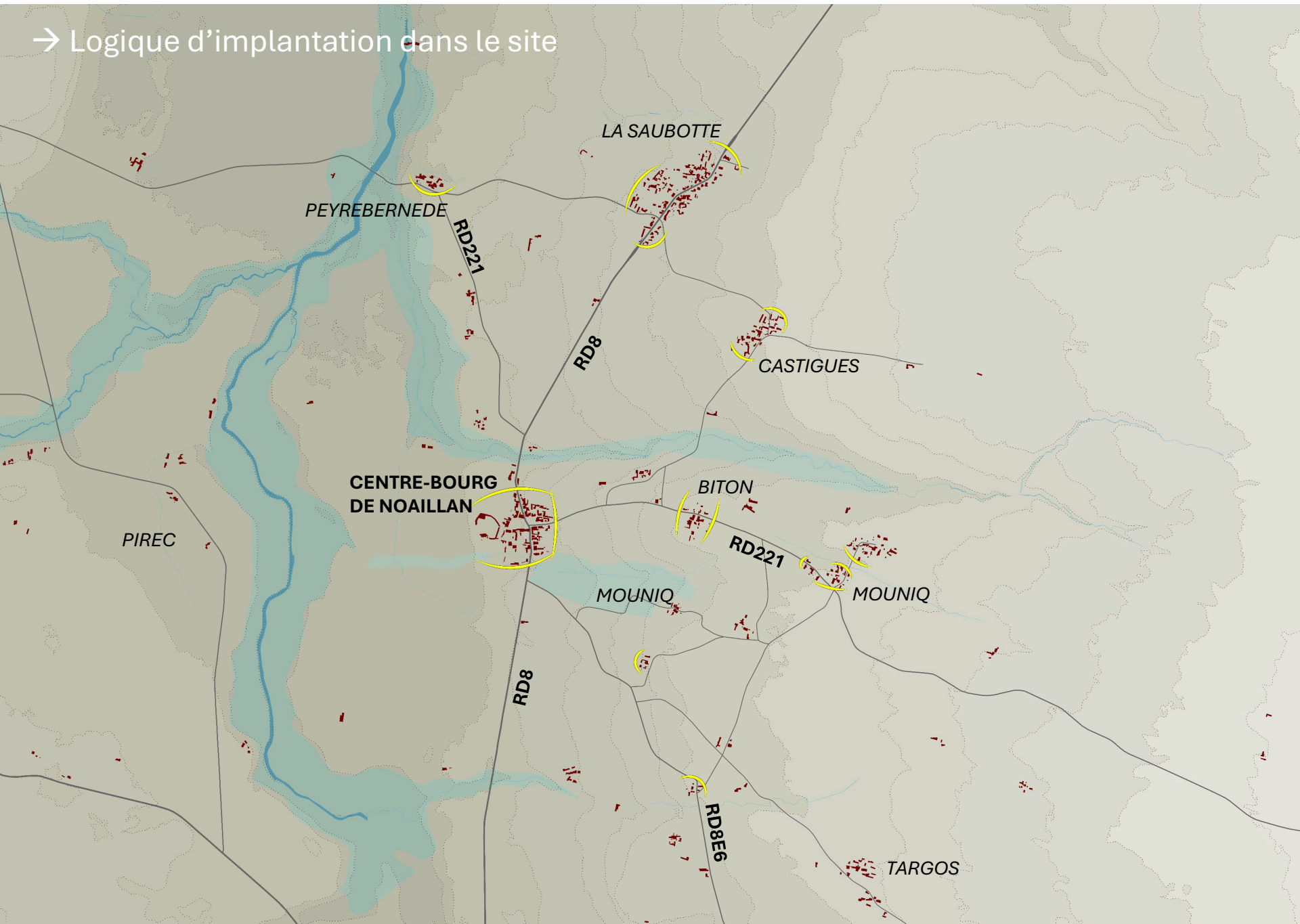
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



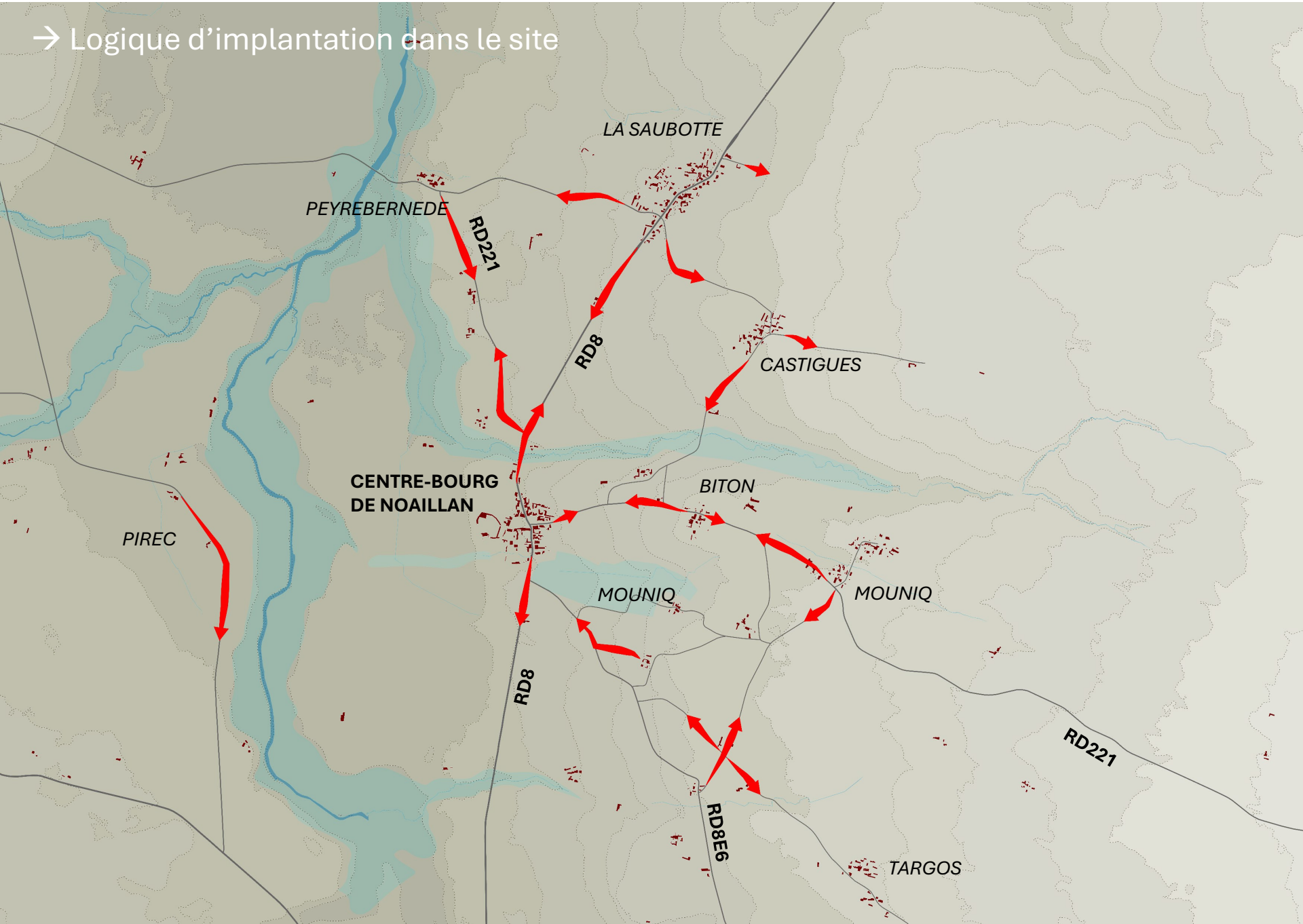
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



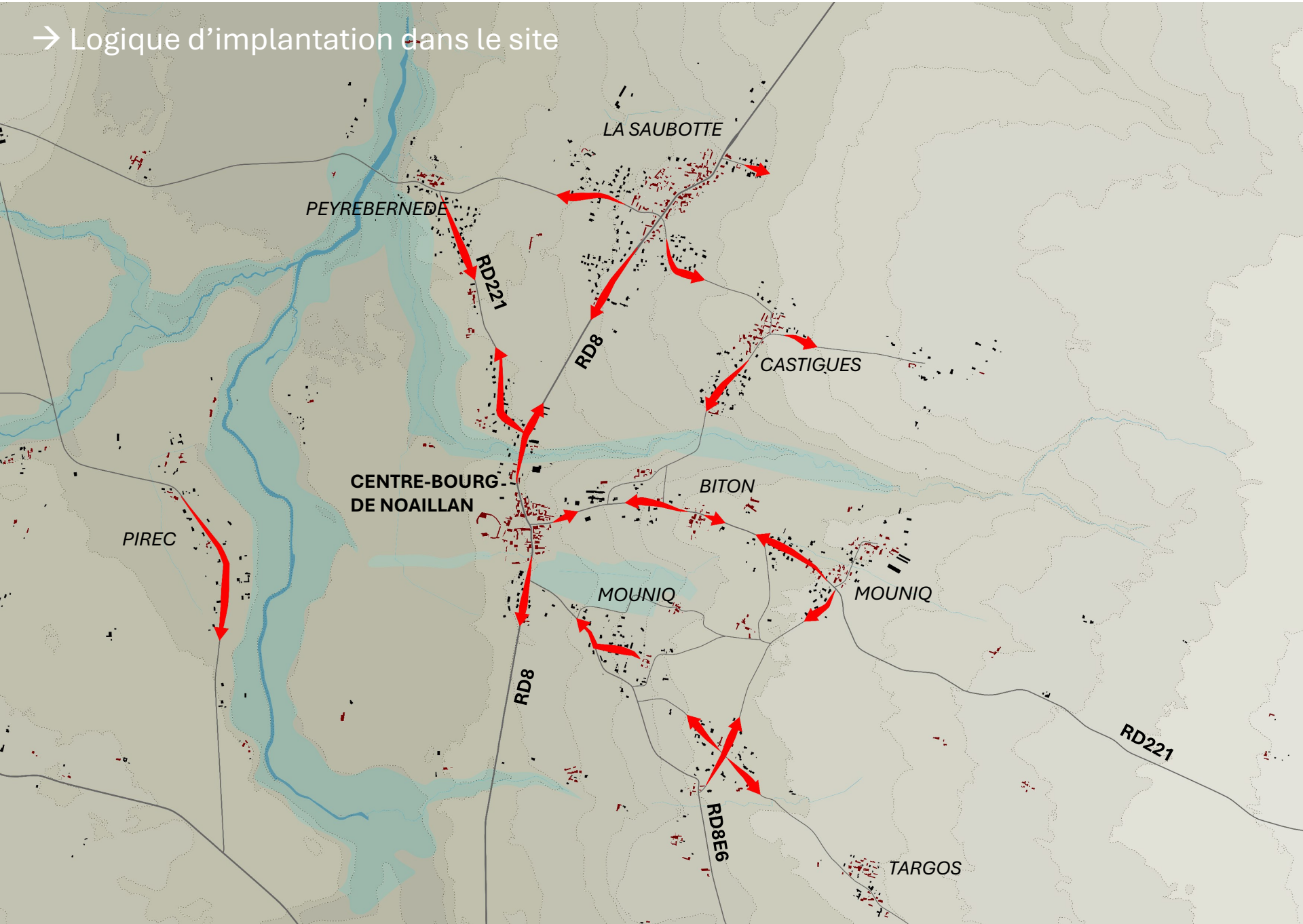
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



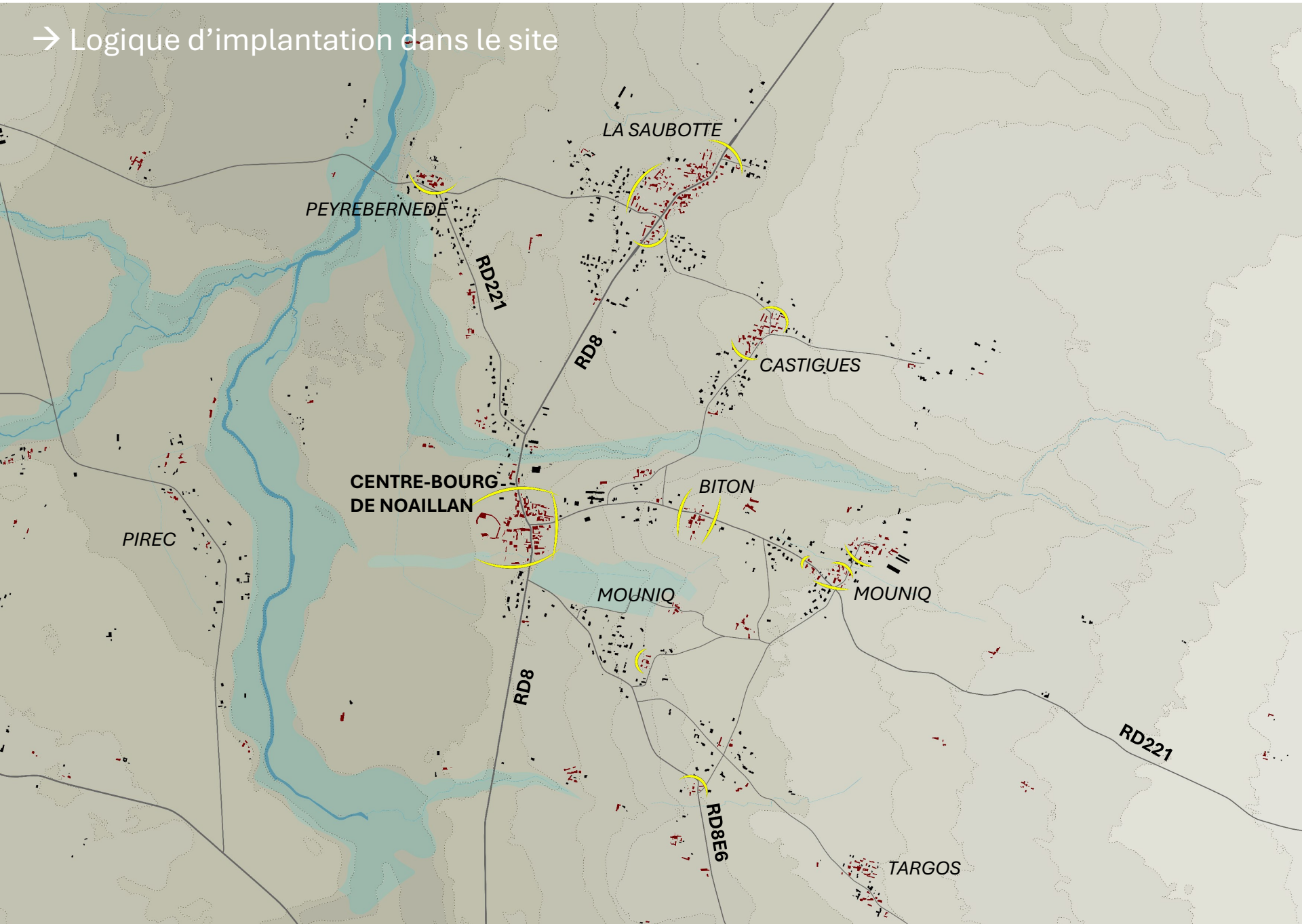
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



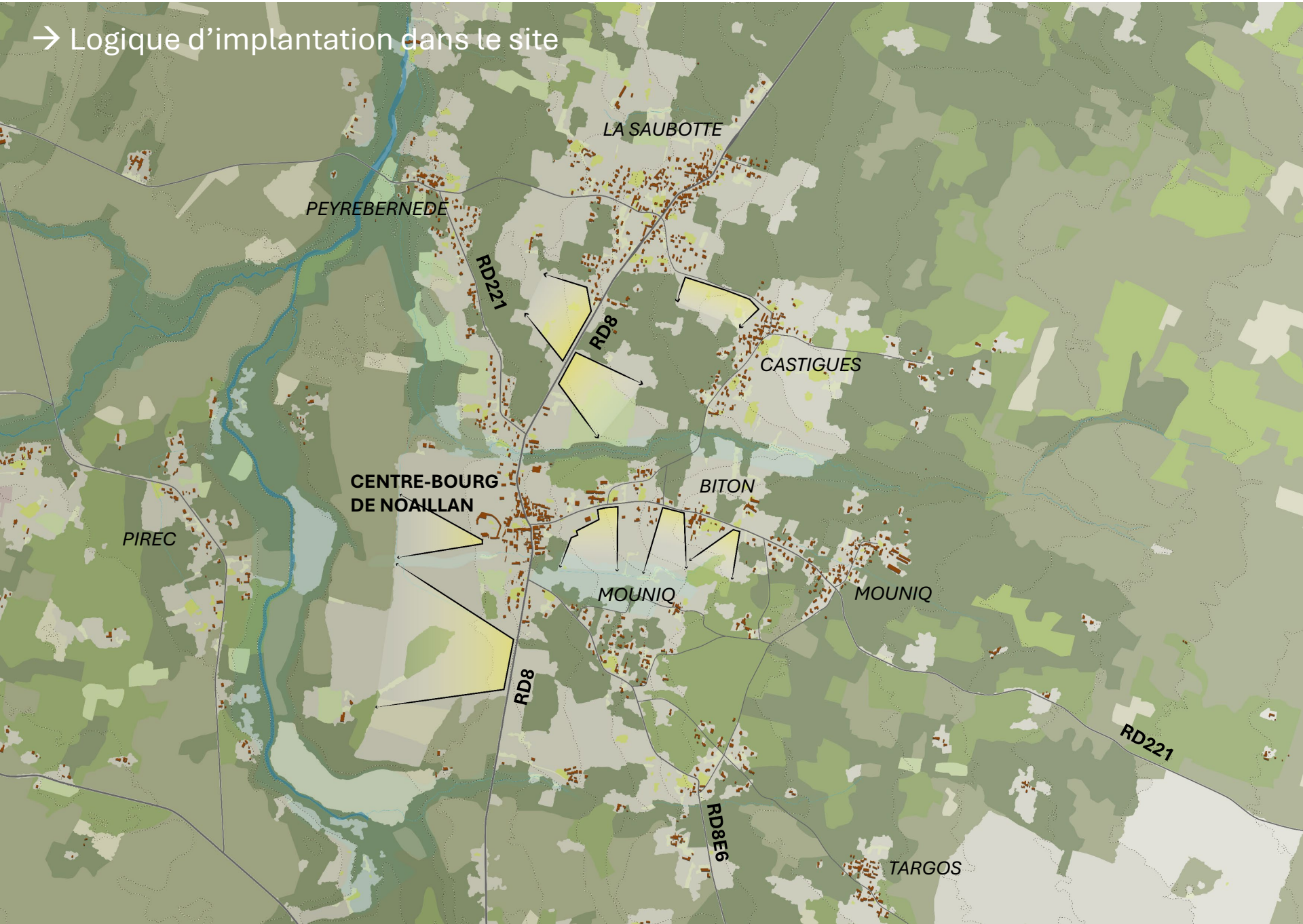
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



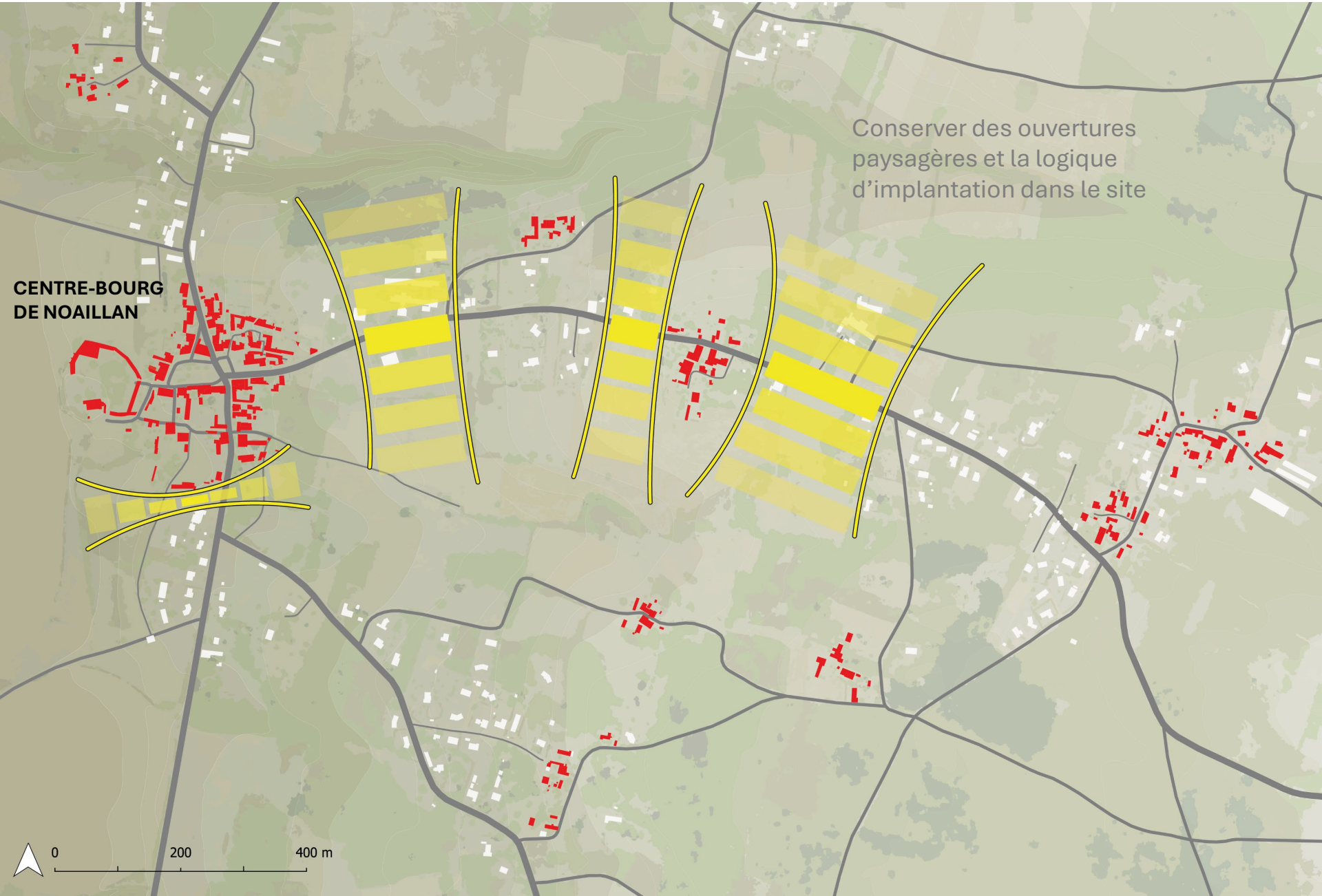
Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



Le projet de développement urbain de Noailan

→ Logique d'implantation dans le site



→ Les conclusions des inventaires écologiques

▭ Aire d'étude

Habitats de la faune remarquable

■ Azuré du serpolet, Damier de la succise

Points d'observation

◆ Azuré du serpolet

◆ Damier de la succise




Le projet de développement urbain de Noailan

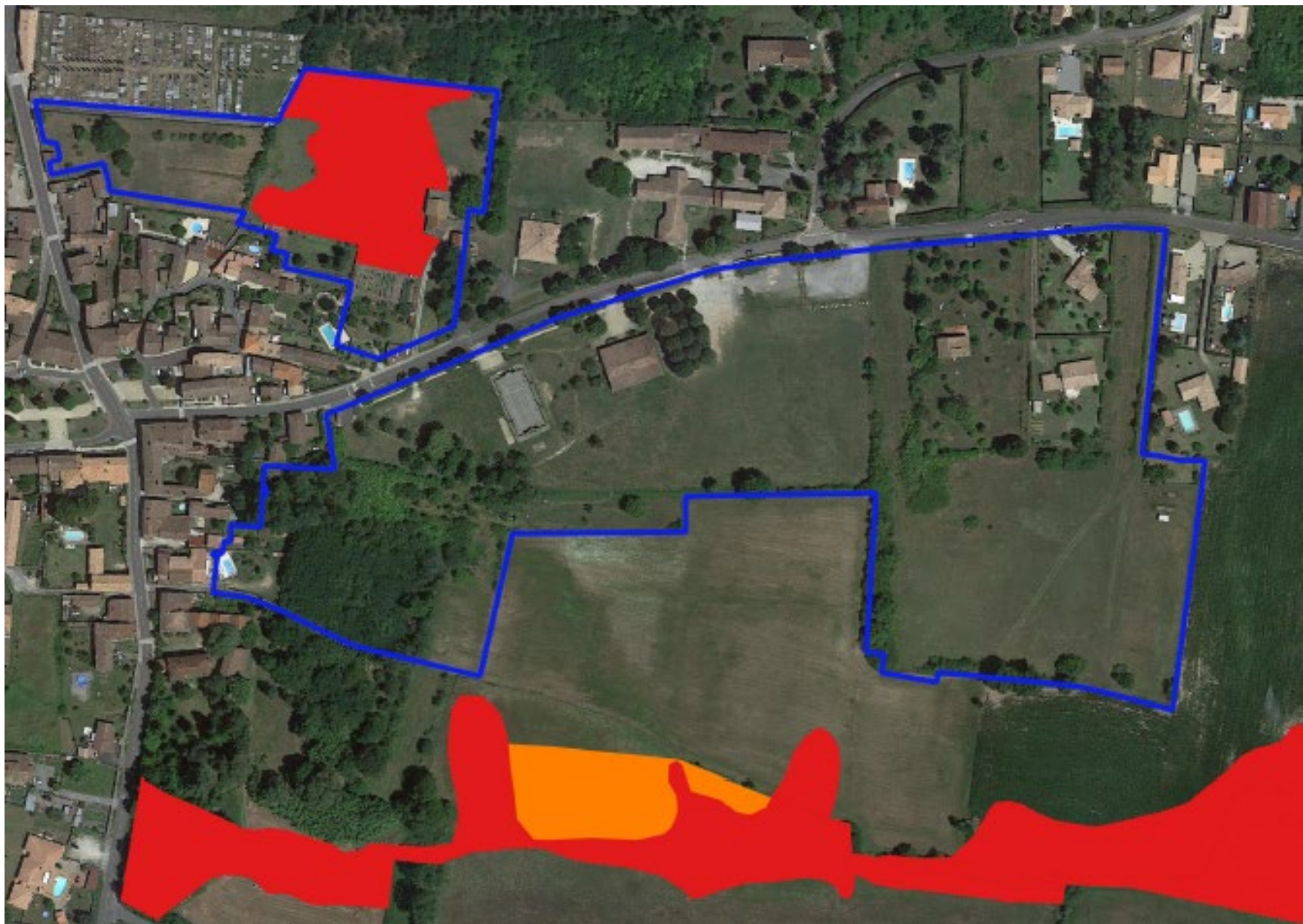
→ Les conclusions des inventaires écologiques

 Aire d'étude

Enjeux liés à la flore


 Enjeu fort (Zone humide)

 Enjeu modéré (Orchis à fleurs lâches)



Le projet de développement urbain de Noaillan

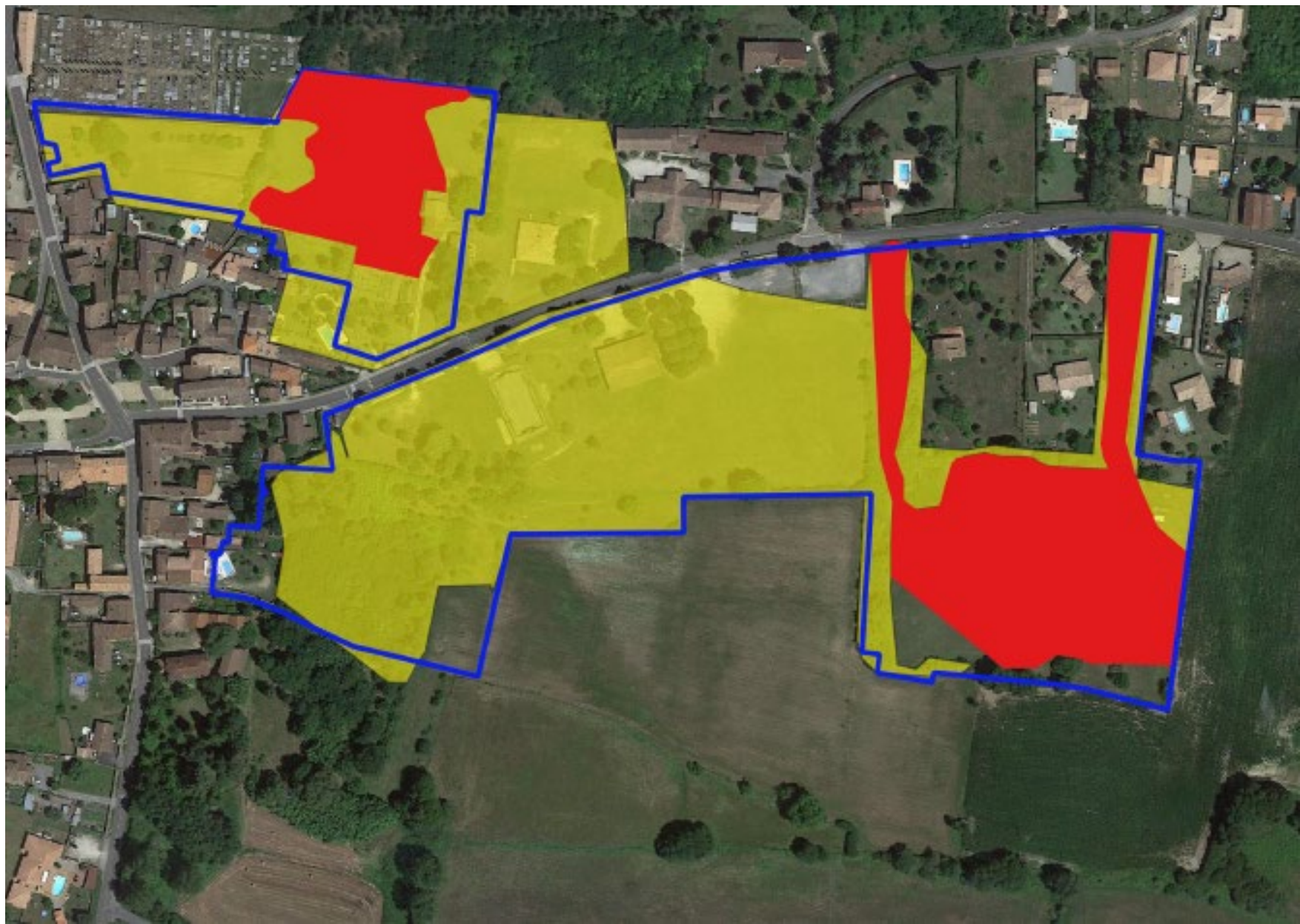
→ Les conclusions des inventaires écologiques

 Aire d'étude

Niveau d'enjeu écologique

 Fort

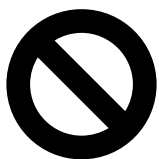
 Faible



La démarche ERC

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

1



Eviter

de porter atteinte à l'environnement

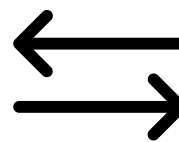
2



Réduire


celles qui n'ont pas pu être suffisamment évitées

3



Compenser

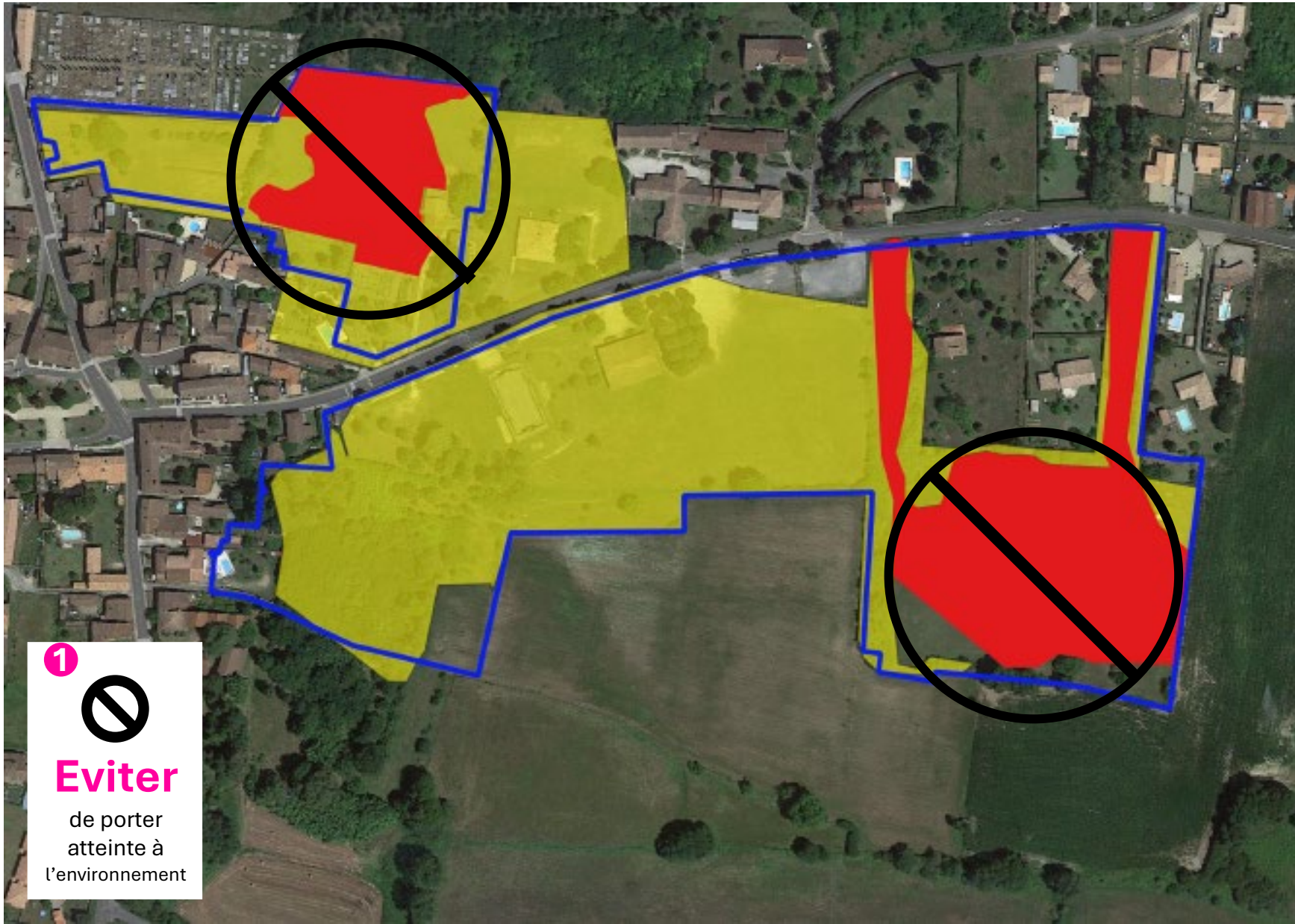
les effets notables qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits

 Aire d'étude

Niveau d'enjeu écologique

 Fort

 Faible



1



Eviter

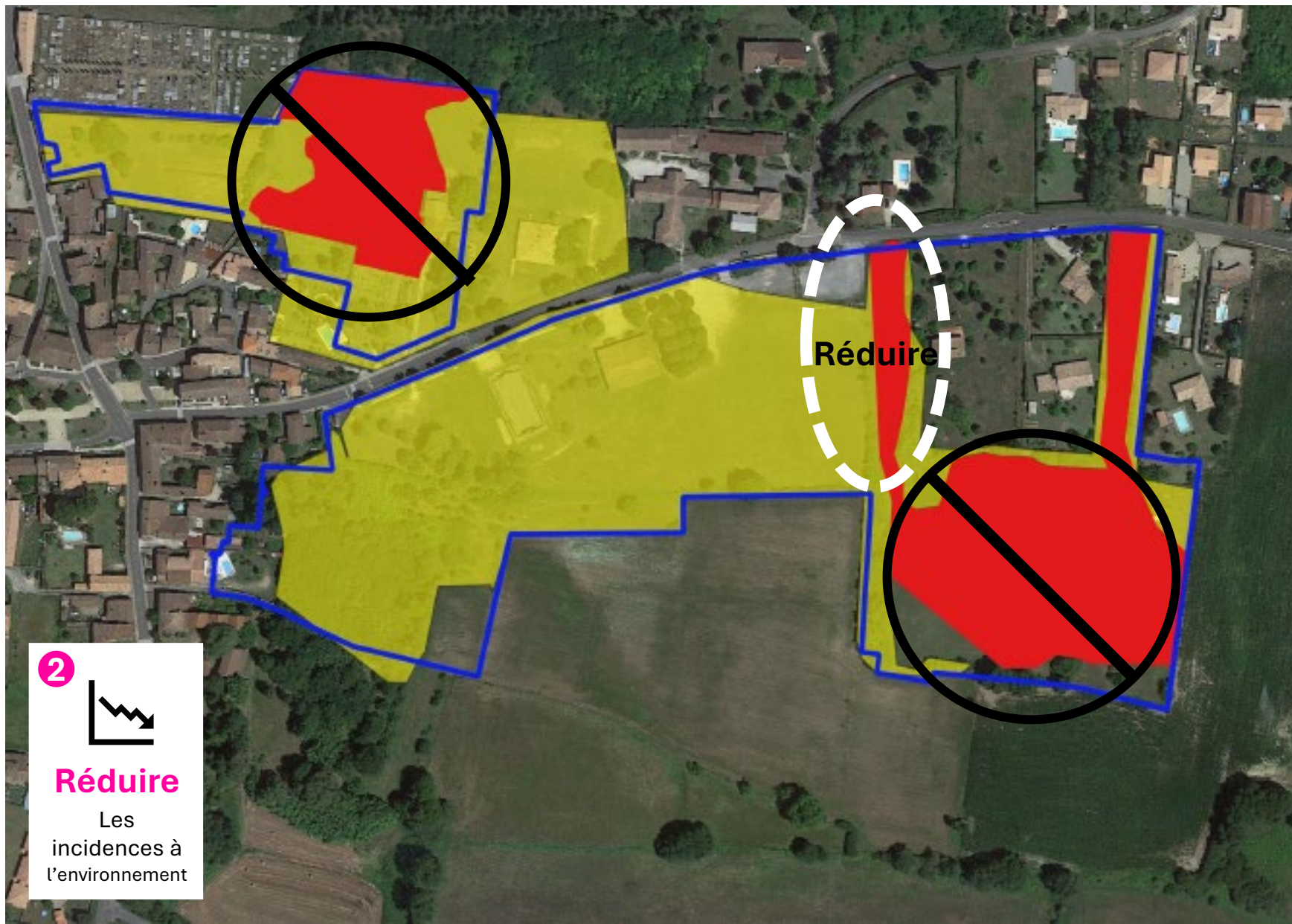
de porter atteinte à l'environnement

 Aire d'étude

Niveau d'enjeu écologique

 Fort

 Faible



2

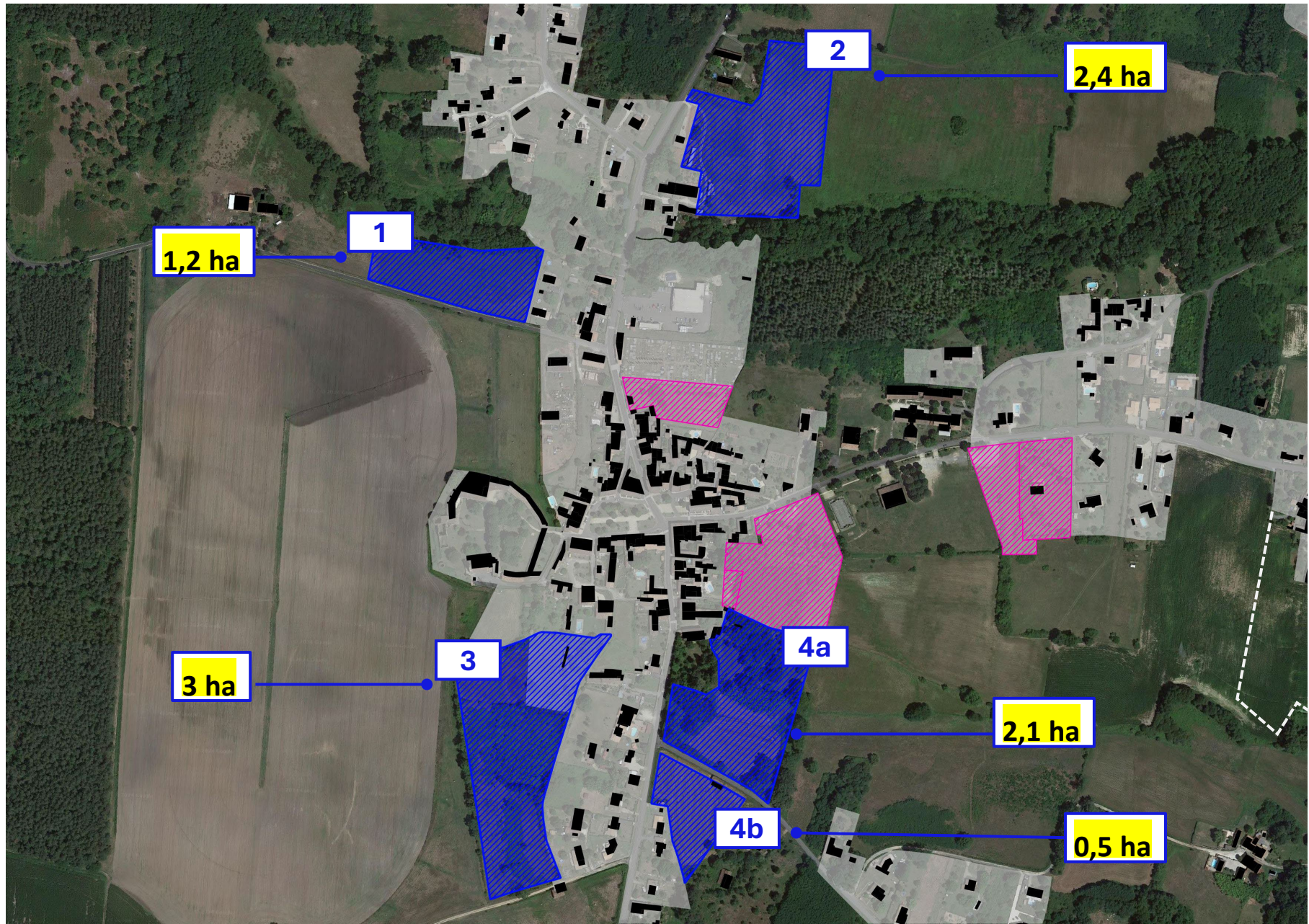


Réduire

Les incidences à l'environnement

Le projet de développement urbain de Noaillan

→ Les secteurs alternatifs en extension urbaine



Site 1



PDA

Superficie : **1,2 ha**

Potentiel théorique : **15 logements**

Statut du foncier : **1 propriétaire**

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

Accès au site : **Rte d'Antonion**

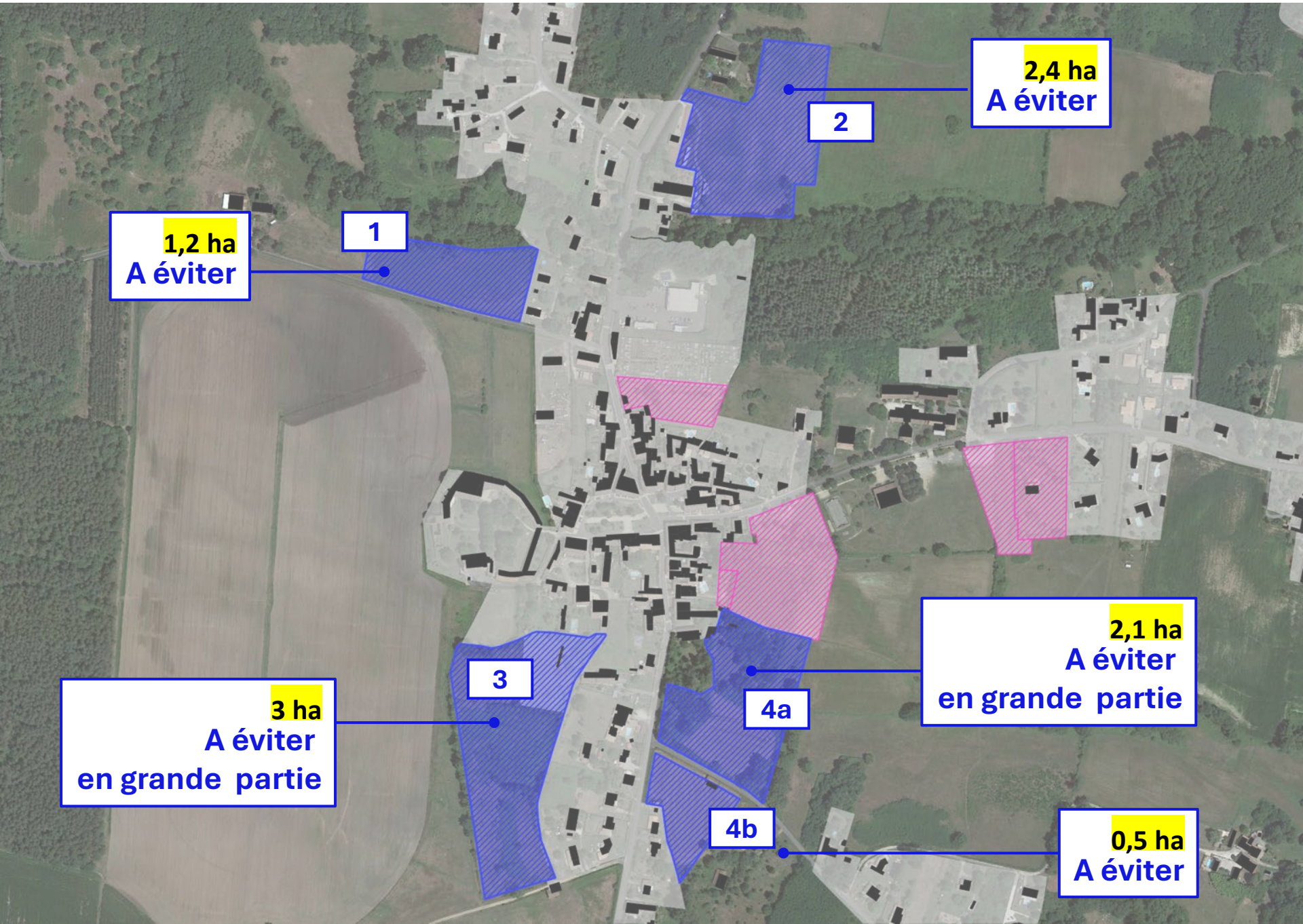
Enjeux environnementaux :

- **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 Noaillan

→ 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

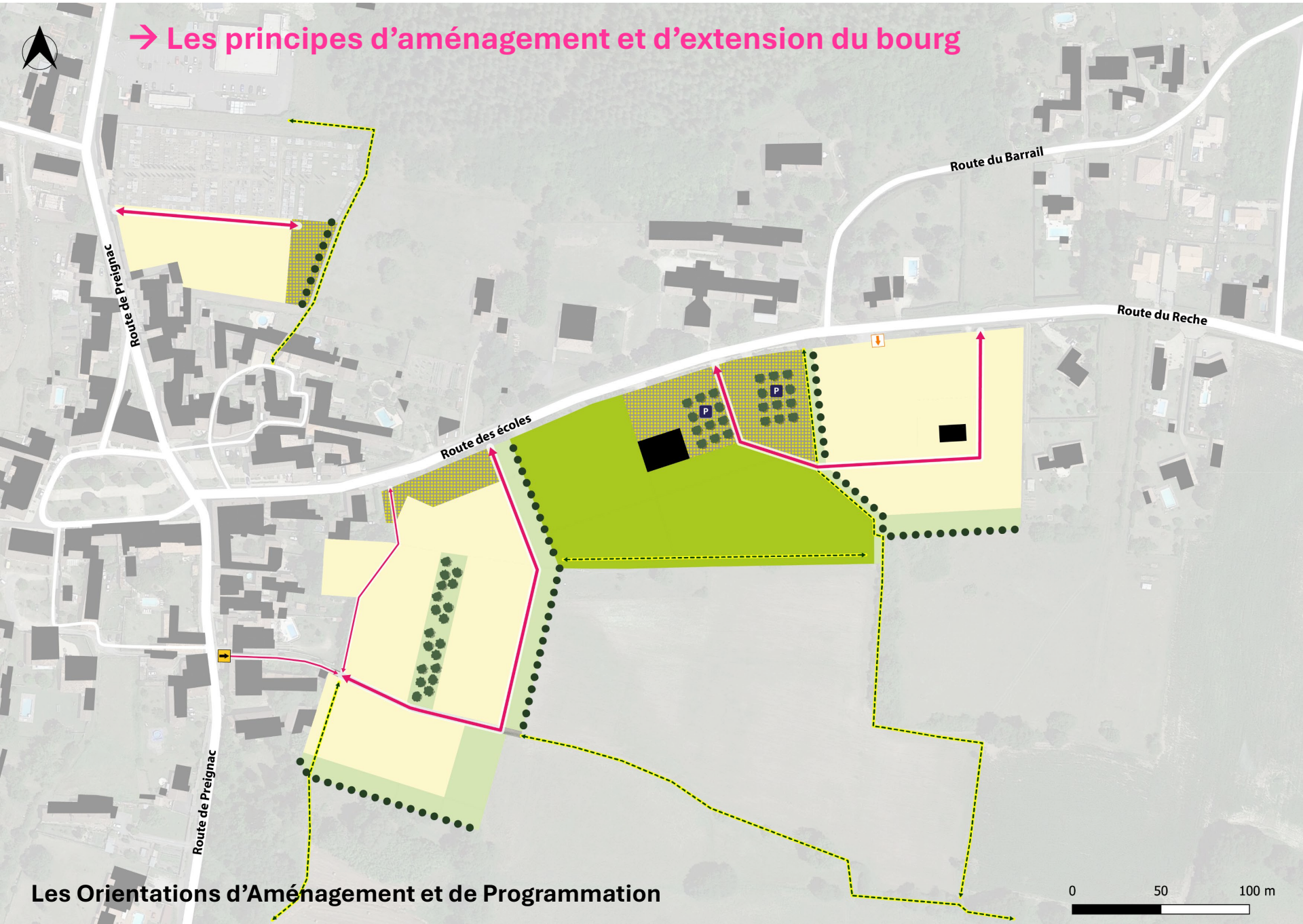
2,1 ha

~ 30 lgts

MANQUE DE 40 LOGEMENTS

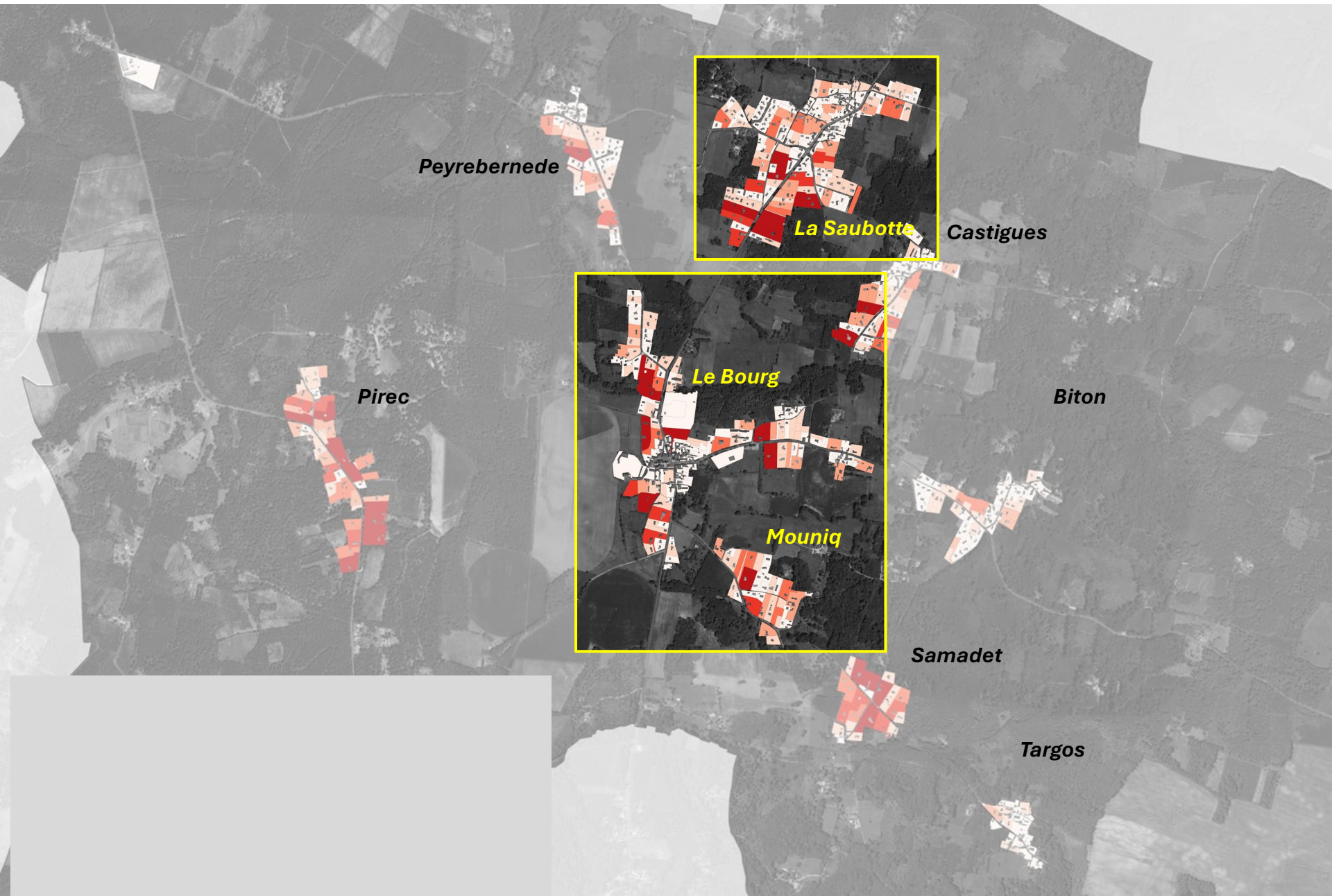


→ Les principes d'aménagement et d'extension du bourg



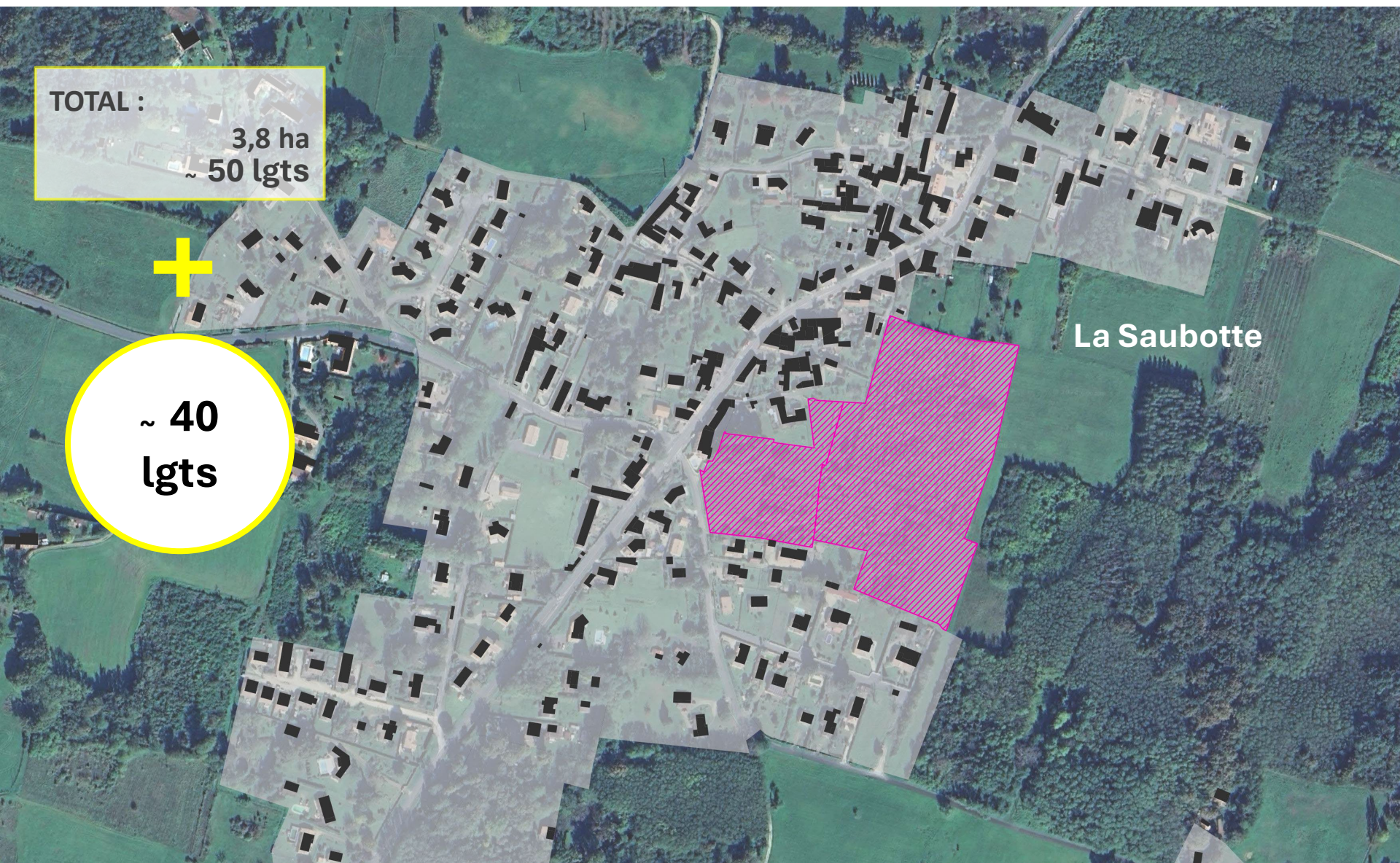
Le projet de développement urbain de Noailan

→ 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

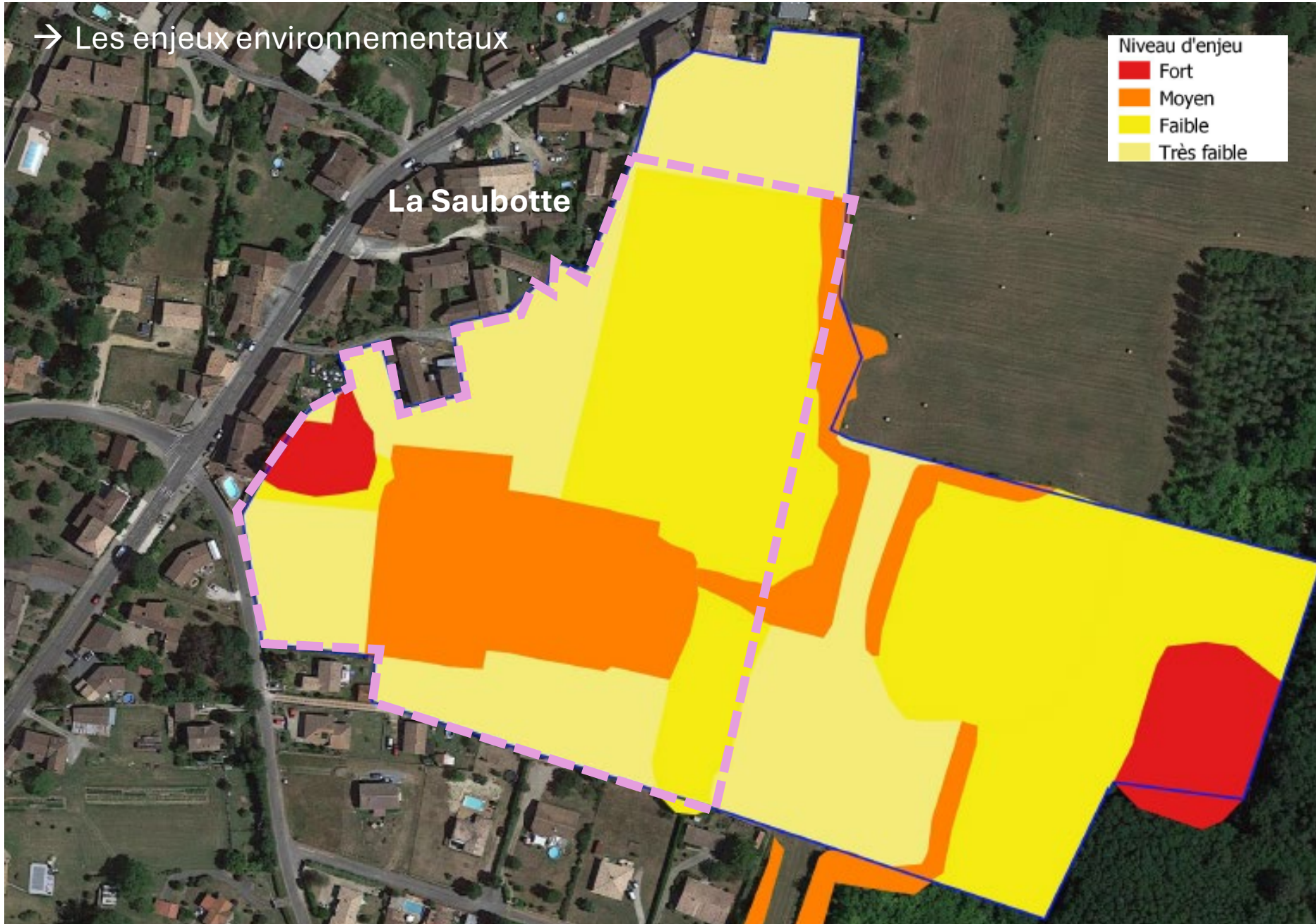
+

~ 40
lgts

TOTAL DE 90 LOGEMENTS

Le projet de développement urbain de la Saubotte

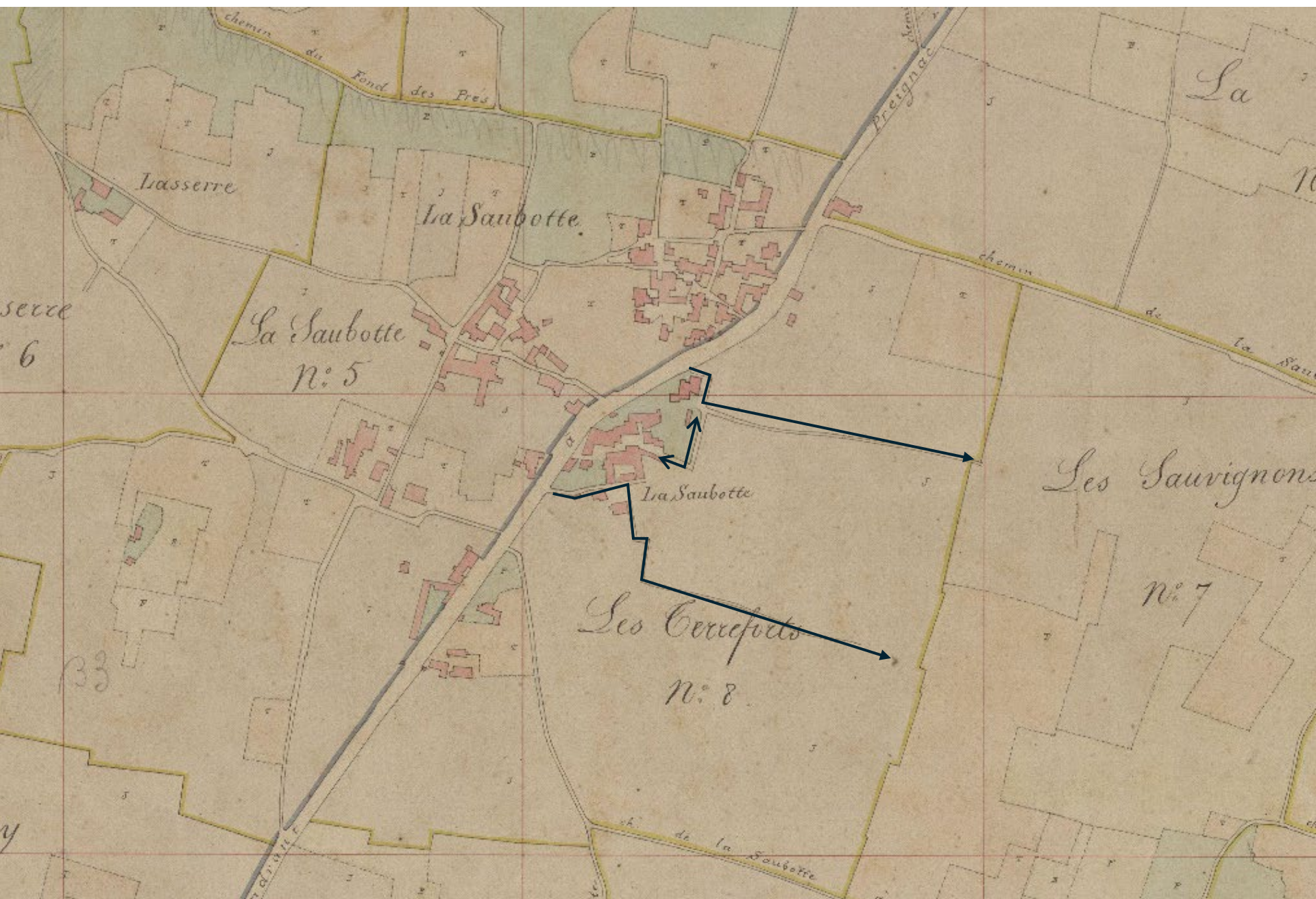
→ Les enjeux environnementaux



Le projet de développement de la Saubotte



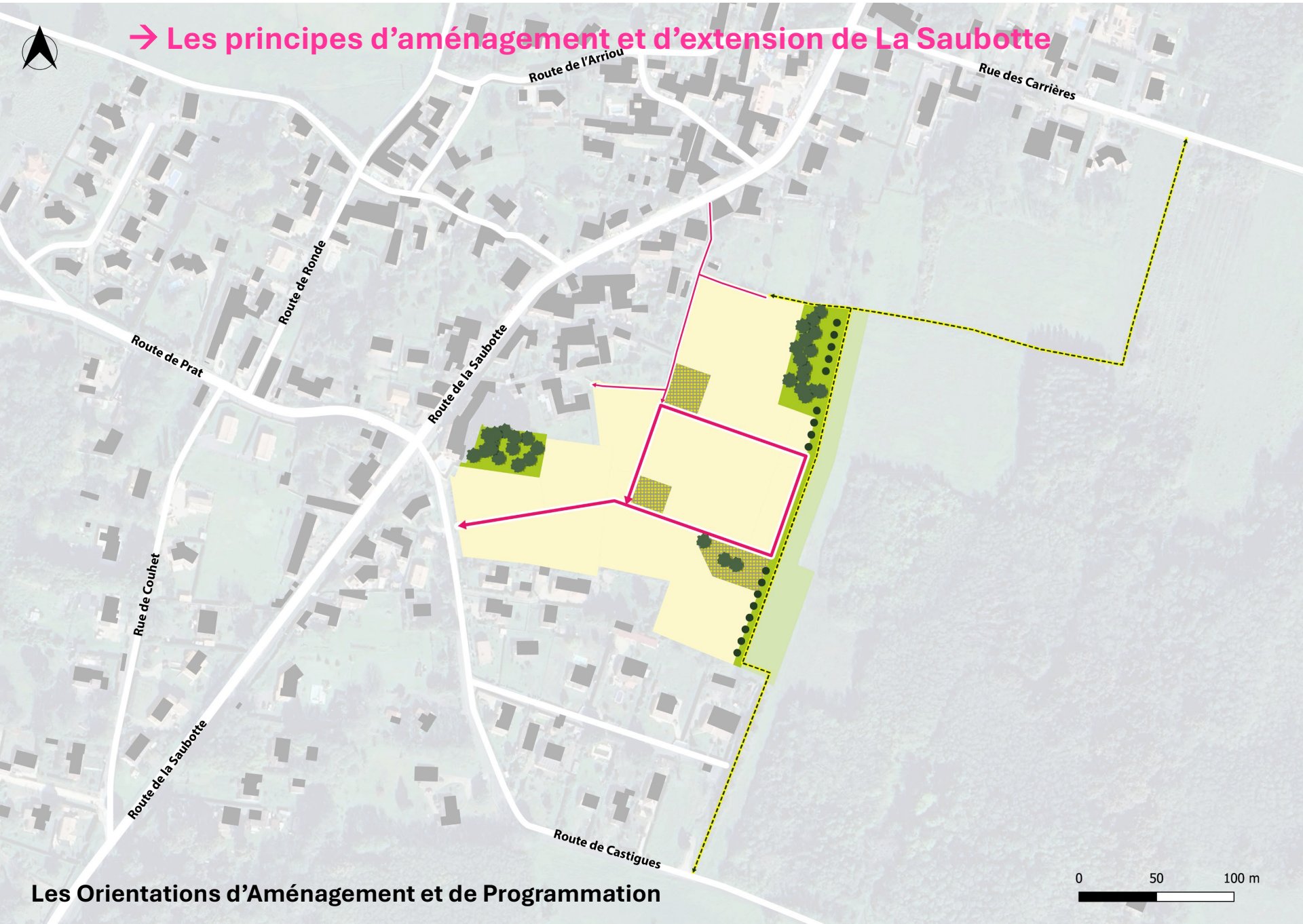
Le projet de développement de la Saubotte



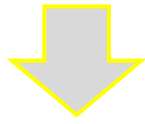
Le projet de développement de la Saubotte



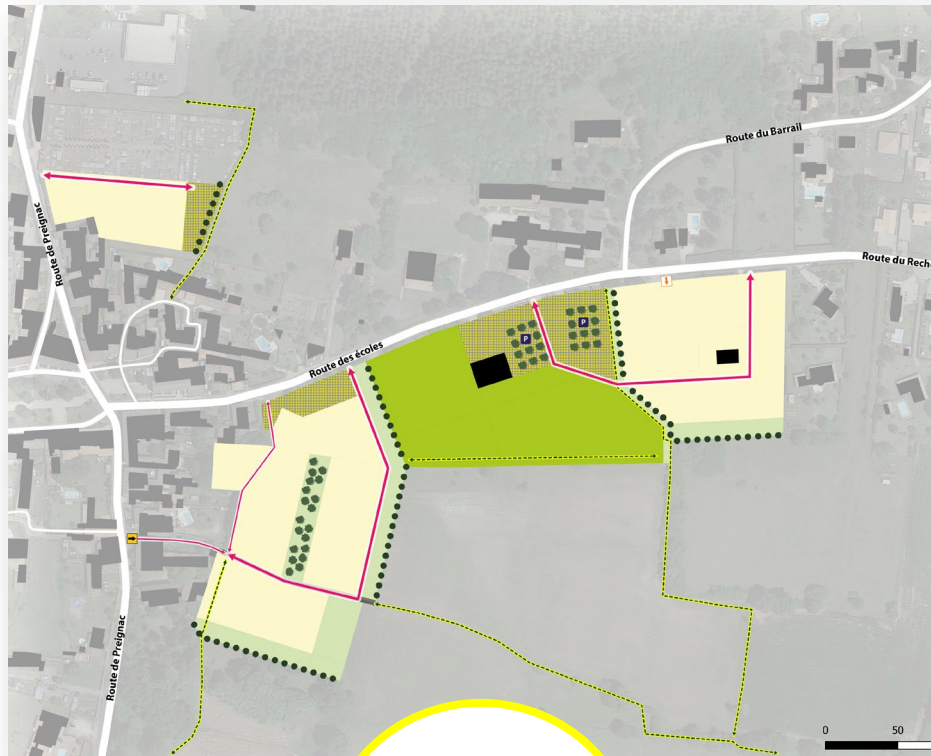
→ Les principes d'aménagement et d'extension de La Saubotte



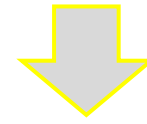
Le projet de développement urbain de Noailan



LE BOURG



50 lgts



LA SAUBOTTE



40 lgts

1

L'OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE

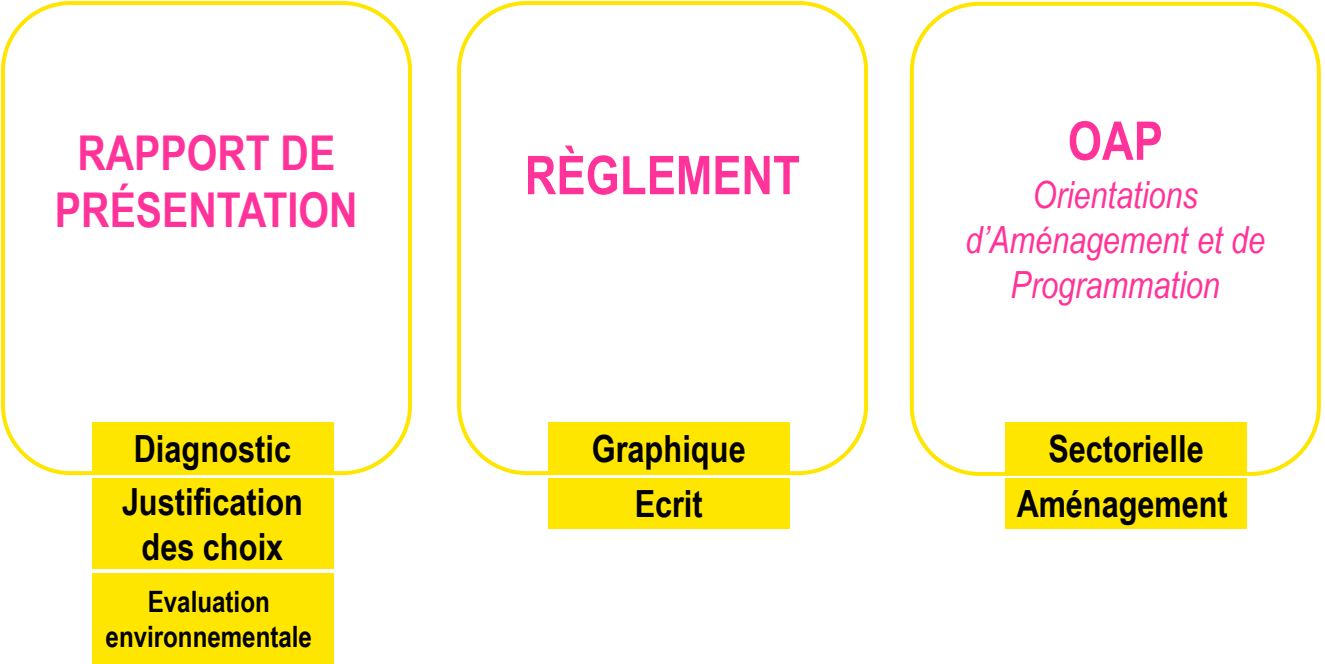
2

LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE NOAILLAN

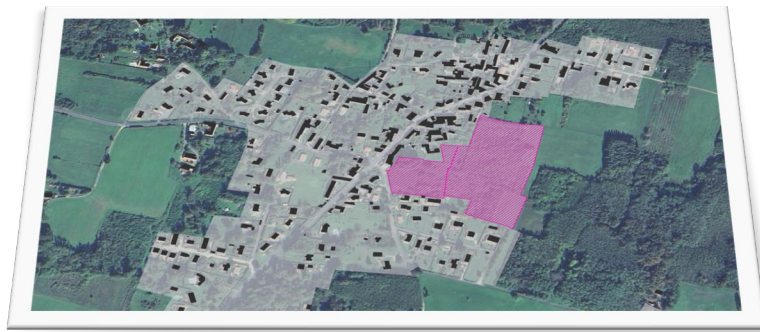
3

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)



Profils 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

LE BOURG

Avant

Zonage réglementaire

Zone urbaine (U)

- Secteur soumis à OAP (habitat)
- Secteur soumis à OAP (tourisme)

Zone à urbaniser (AU) :

- Secteur 1AU soumis à OAP (habitat)
- Secteur 2AU fermé (habitat)
- Secteur 1AU soumis à OAP (économie)
- Secteur 1AU soumis à OAP (économie et commercial)
- Secteur 2AU fermé (économie)

Zone Agricole (A)

Zone Naturelle (N)

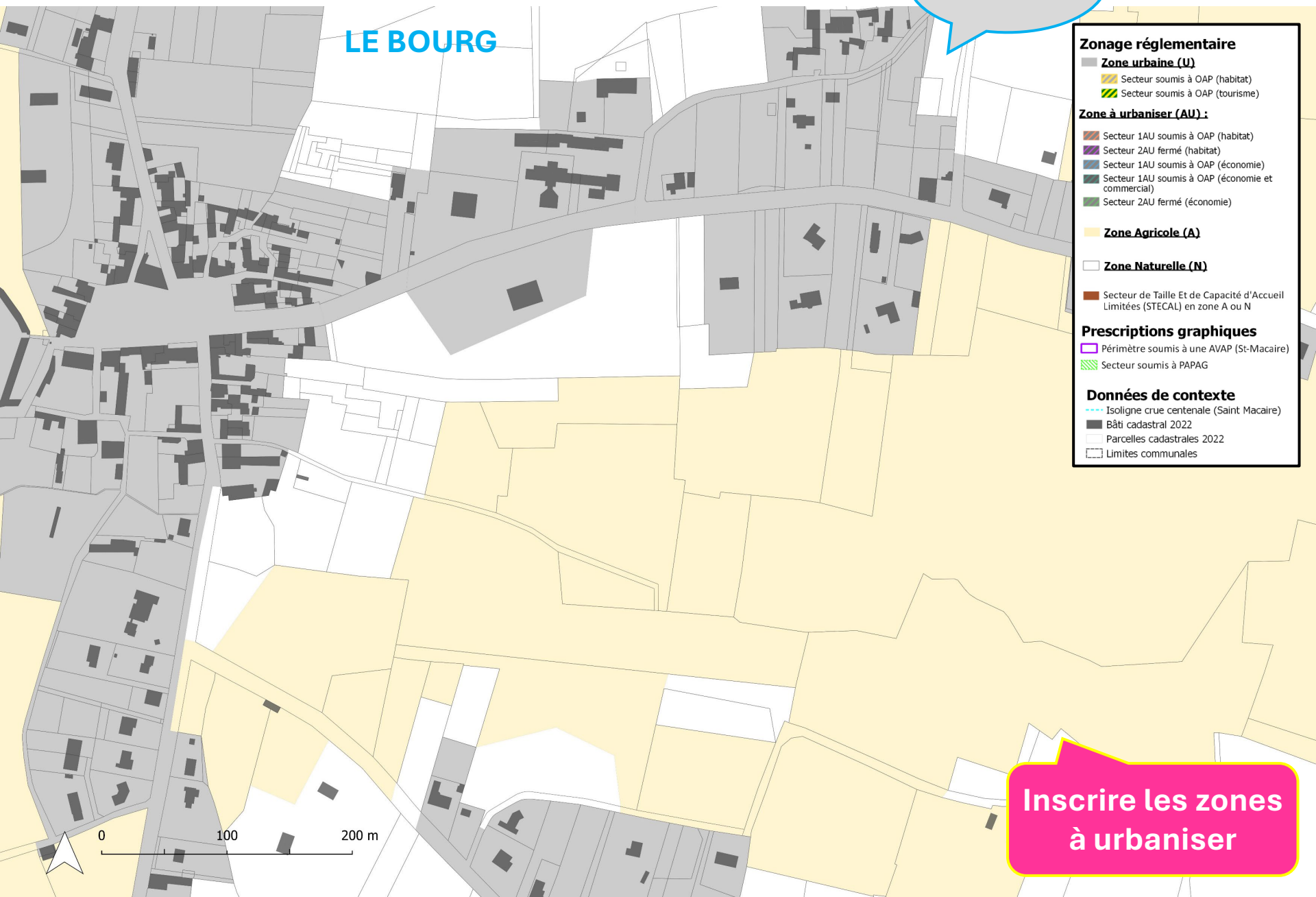
- Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A ou N

Prescriptions graphiques

- Périmètre soumis à une AVAP (St-Macaire)
- Secteur soumis à PAPAG

Données de contexte

- Isoligne crue centennale (Saint Macaire)
- Bâti cadastral 2022
- Parcelles cadastrales 2022
- Limites communales



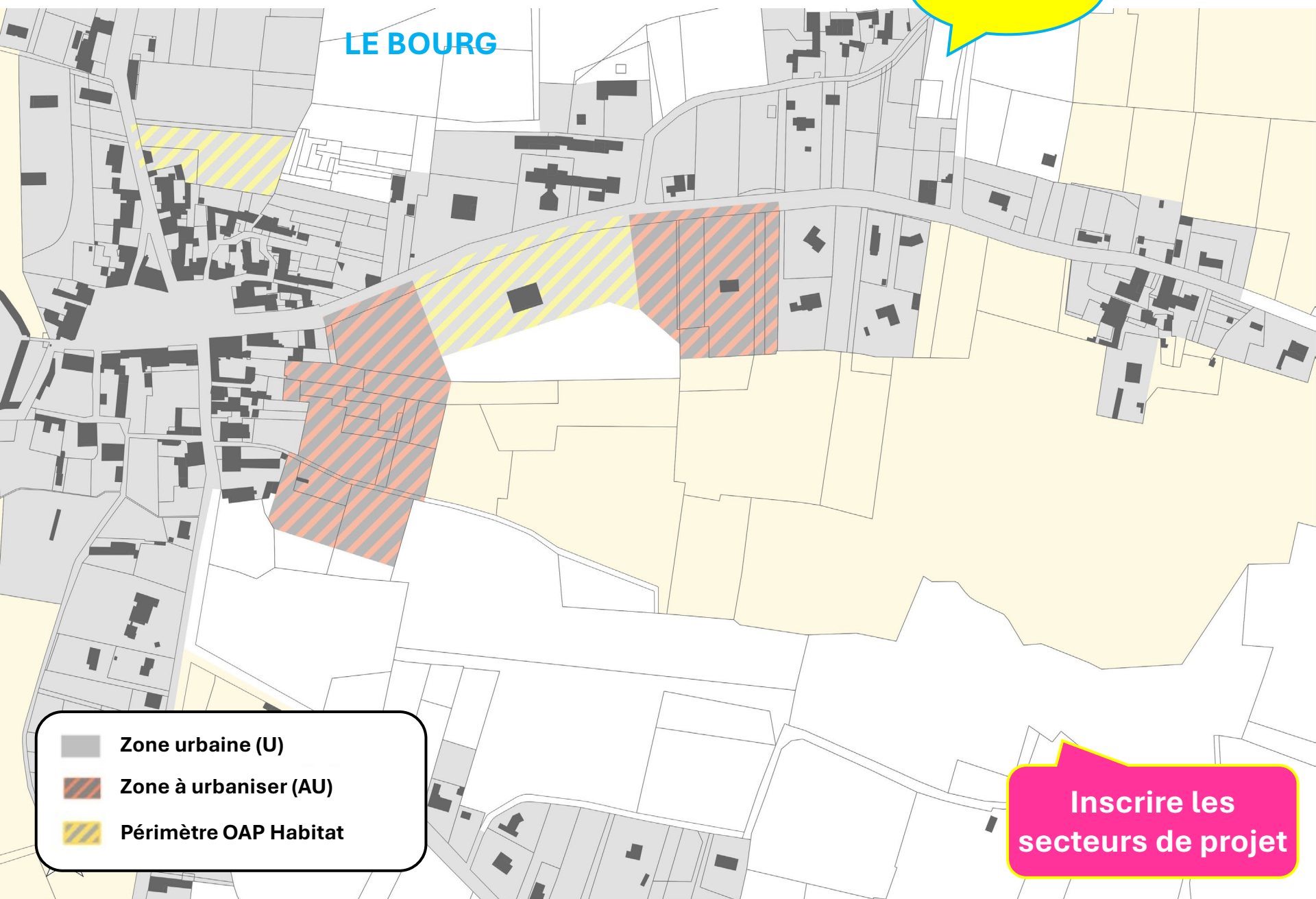
Inscrire les zones à urbaniser

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

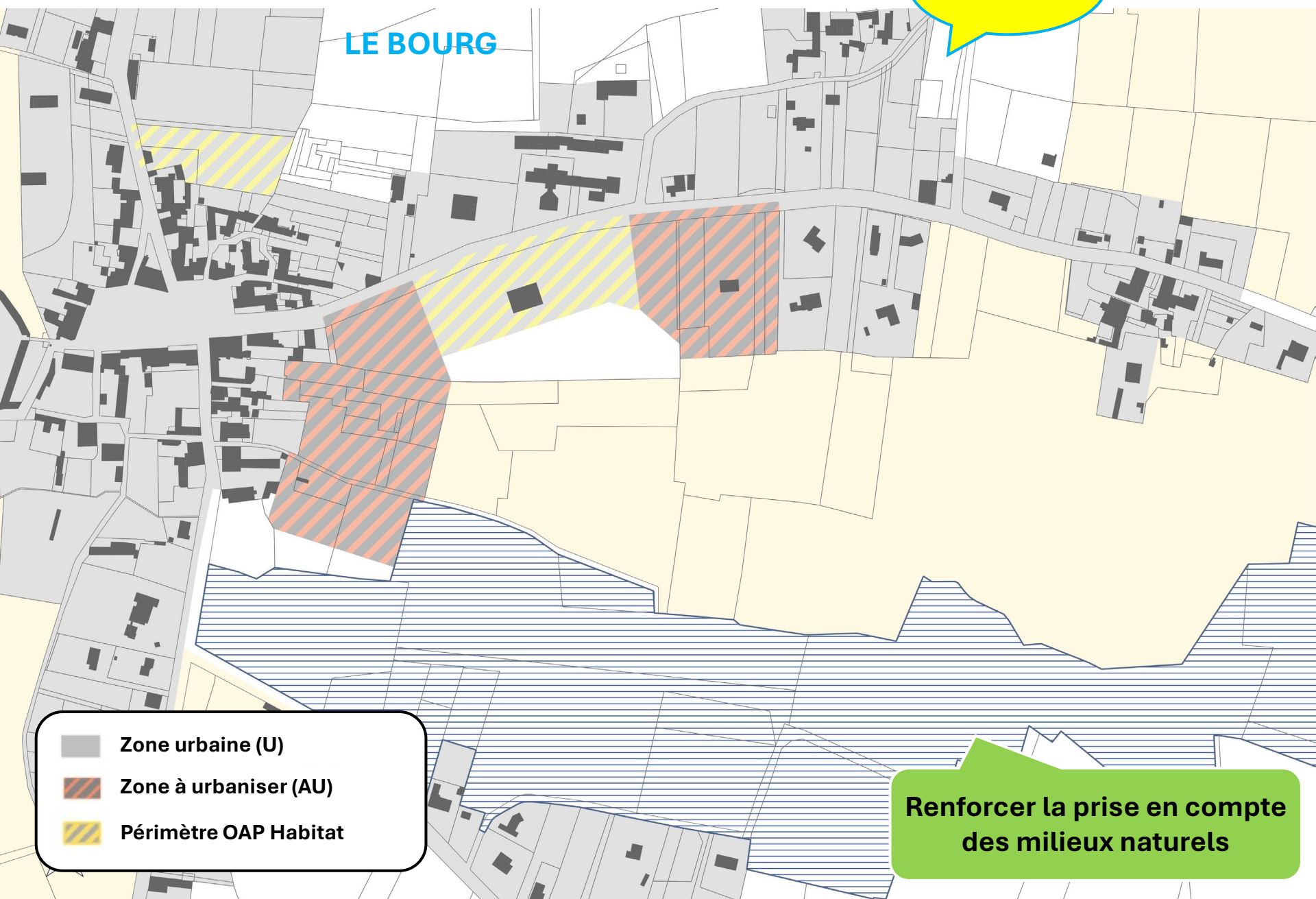
Inscrire les secteurs de projet

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

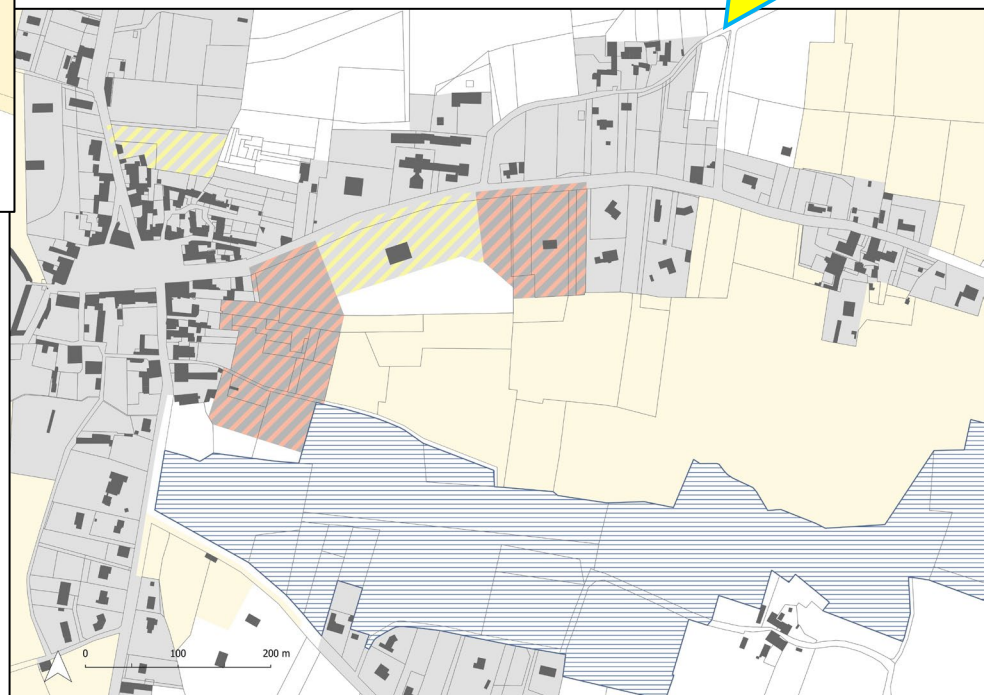
L'évolution du zonage réglementaire






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 PLU!

Le zonage réglementaire actuel

Avant

LA SAUBOTTE

Zonage réglementaire

- Zone urbaine (U)
- Secteur soumis à OAP (habitat)
- Secteur soumis à OAP (tourisme)

Zone à urbaniser (AU) :

- Secteur 1AU soumis à OAP (habitat)
- Secteur 2AU fermé (habitat)
- Secteur 1AU soumis à OAP (économie)
- Secteur 1AU soumis à OAP (économie et commercial)
- Secteur 2AU fermé (économie)

Zone Agricole (A)

Zone Naturelle (N)

- Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone A ou N

Prescriptions graphiques

- Périmètre soumis à une AVAP (St-Macaire)
- Secteur soumis à PAPAG

Données de contexte

- Isoligne crue centennale (Saint Macaire)
- Bâti cadastral 2022
- Parcelles cadastrales 2022
- Limites communales

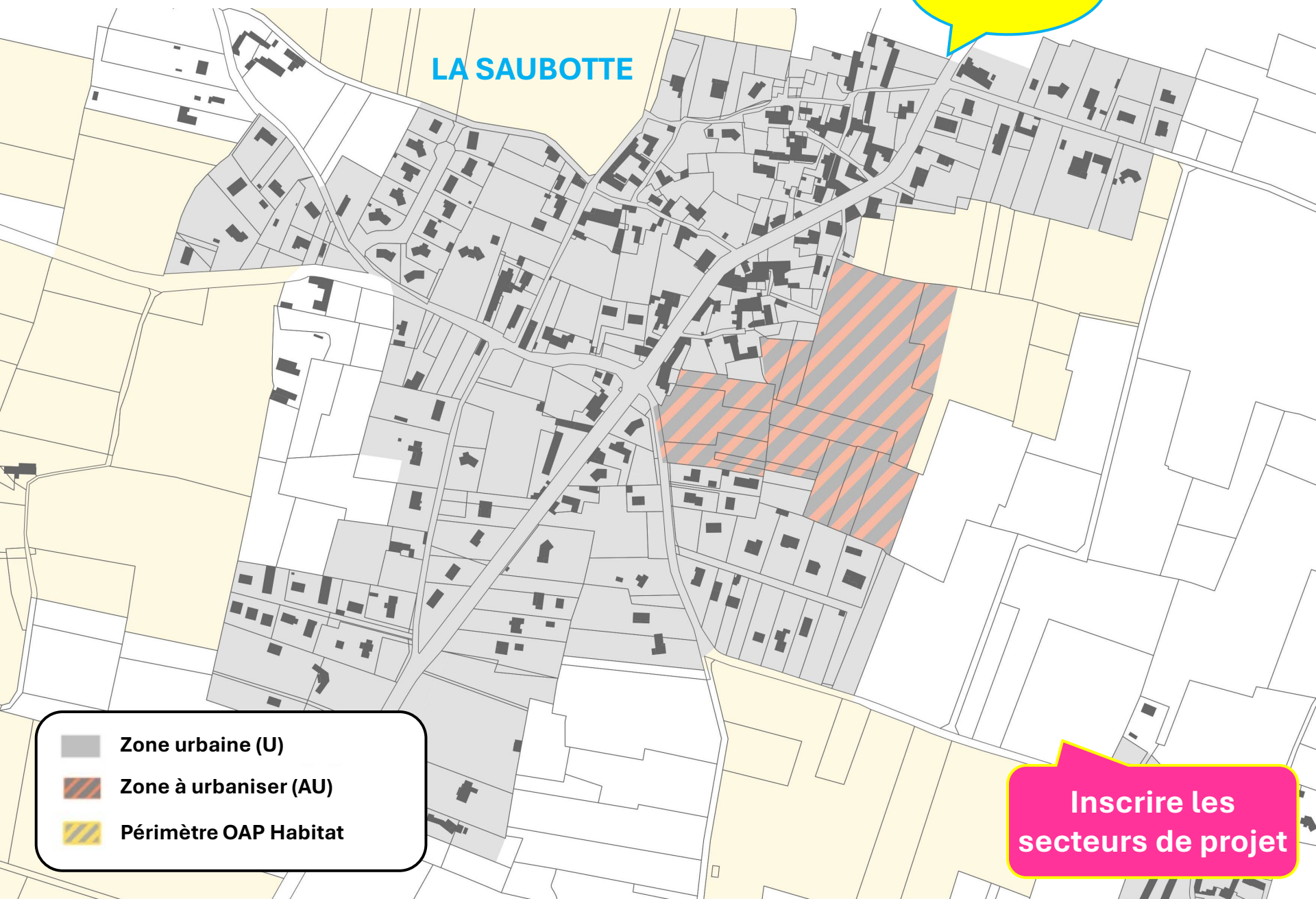
Inscrire les zones à urbaniser




TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

L'évolution du zonage réglementaire

Après

LA SAUBOTTE




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

Inscrire les secteurs de projet

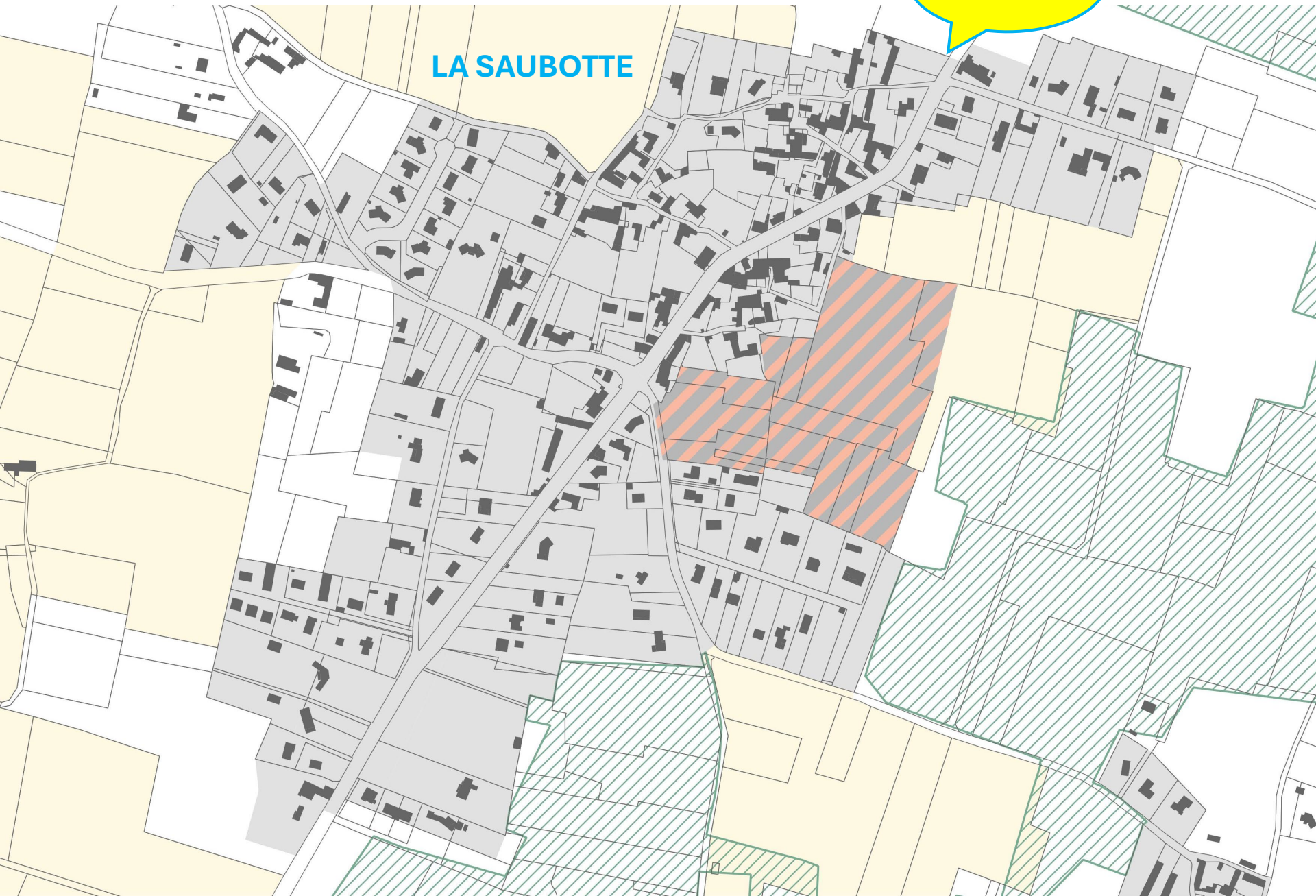
TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

L'évolution du zonage réglementaire

 Réservoirs de biodiversité complémentaires

Après

LA SAUBOTTE



TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi

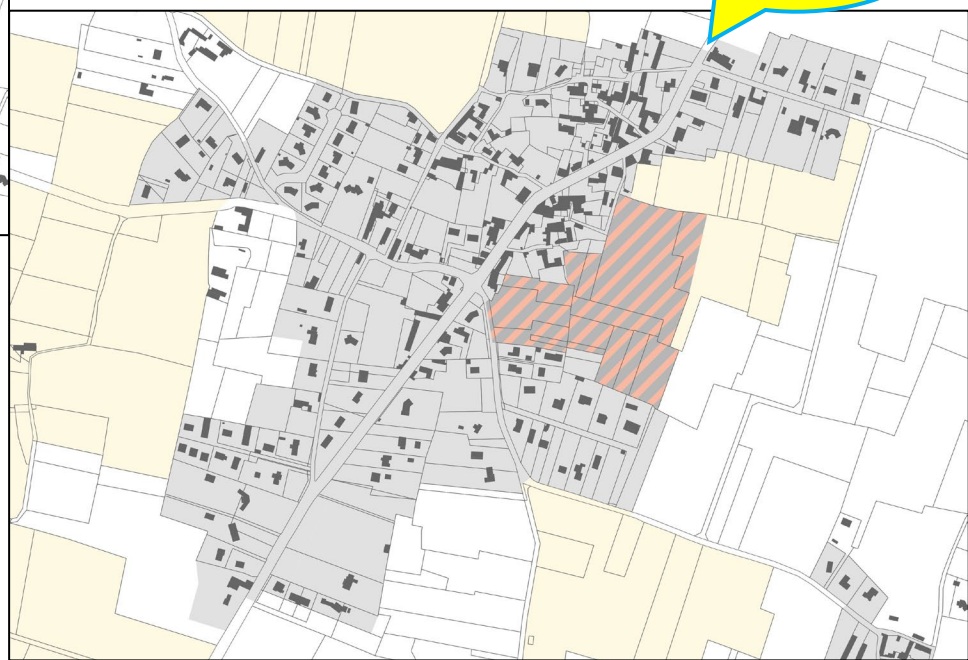
L'évolution du zonage réglementaire

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
sur Noaillan

PLUi révisé
sur Noaillan

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

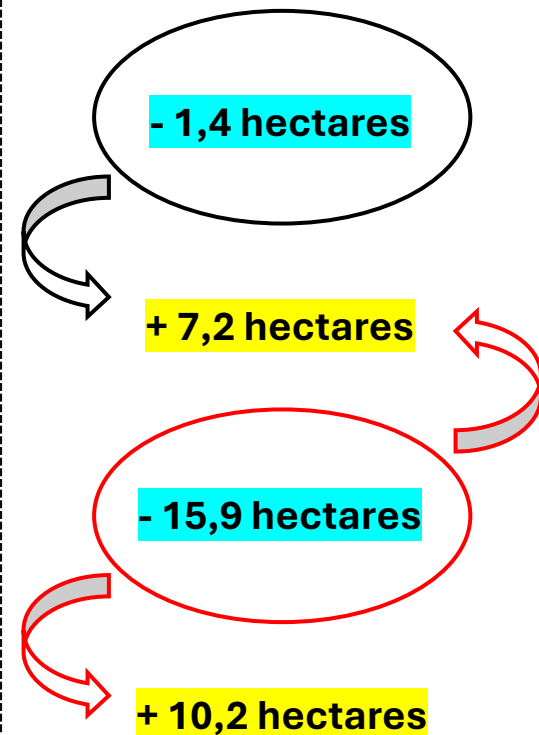
- 15,9 hectares

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 +

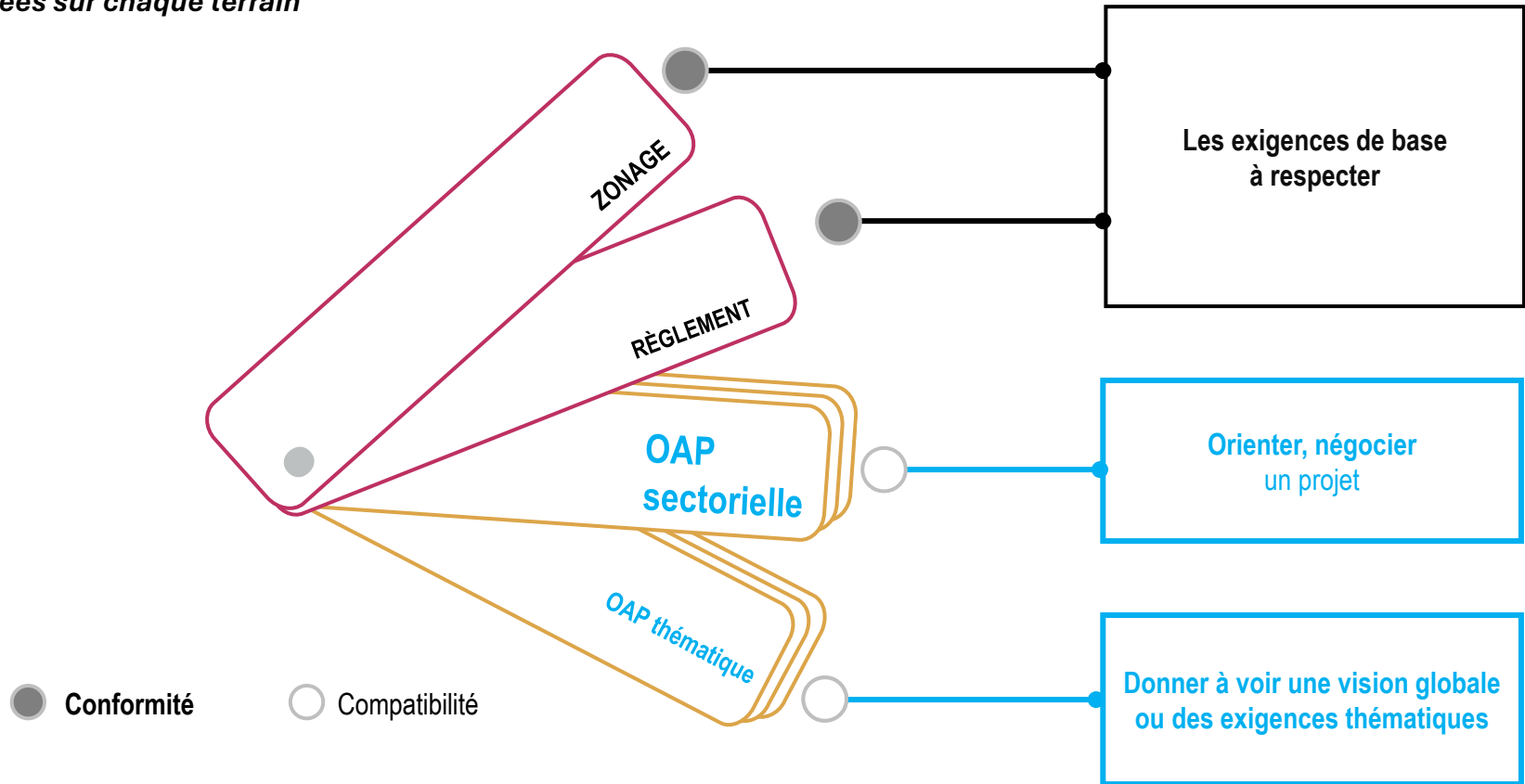
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

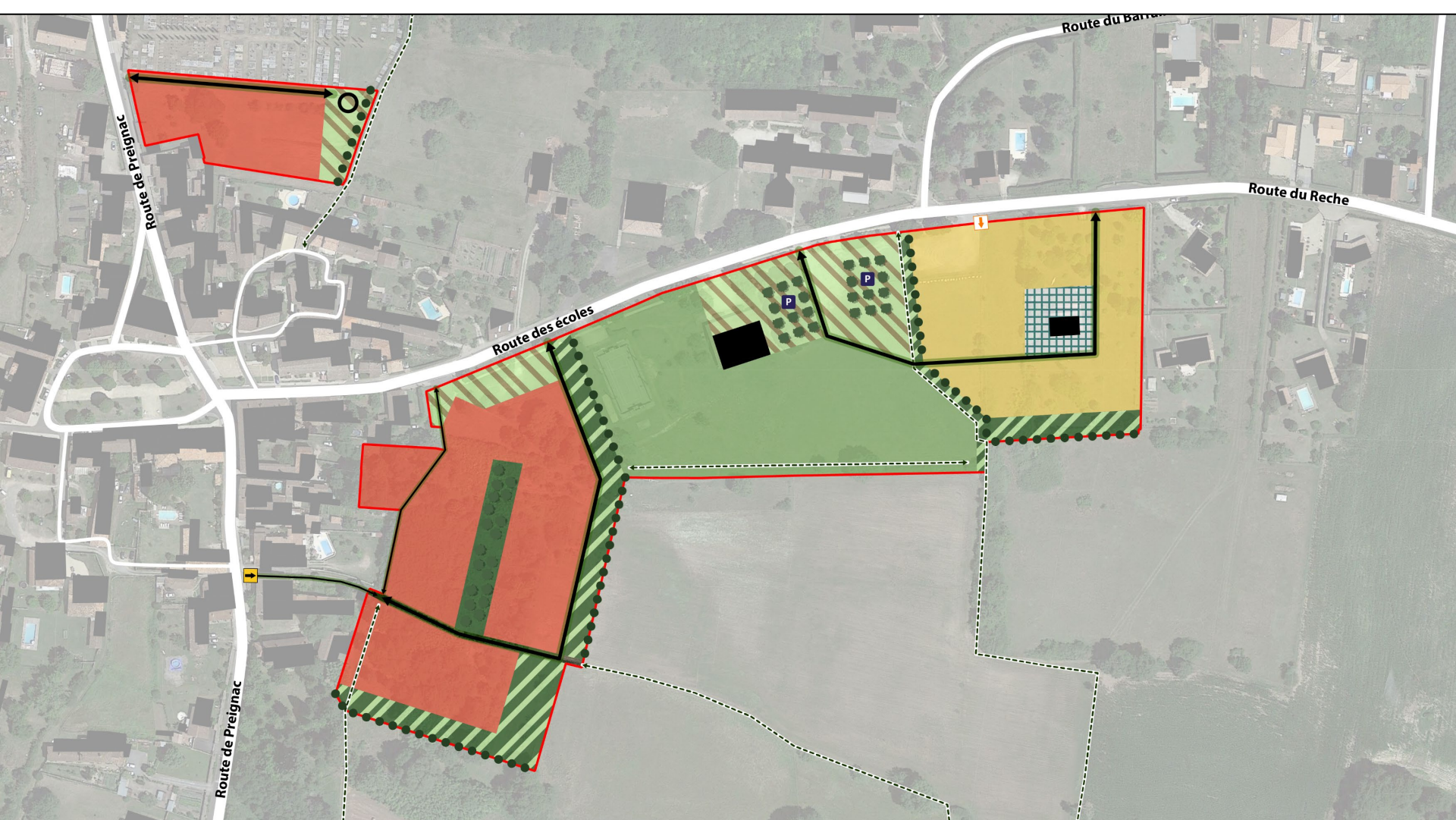
> **Fixer les droits à bâtir et les formes urbaines autorisées sur chaque terrain**

> **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




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





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

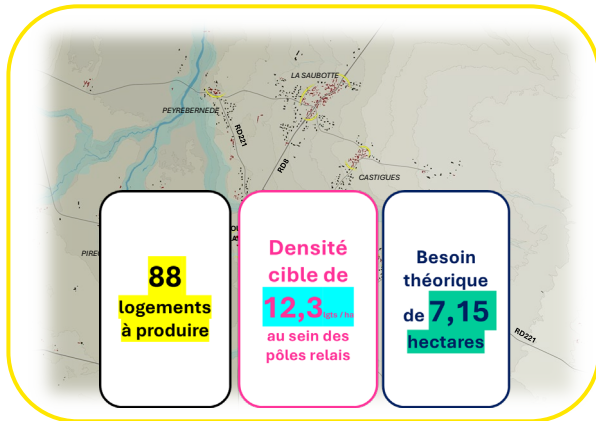
Armature urbaine et paysagère

-  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

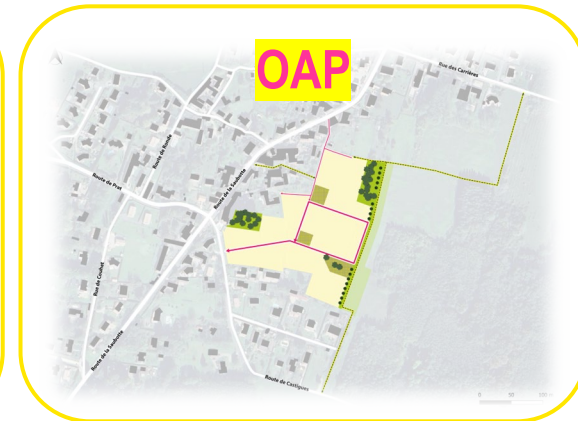
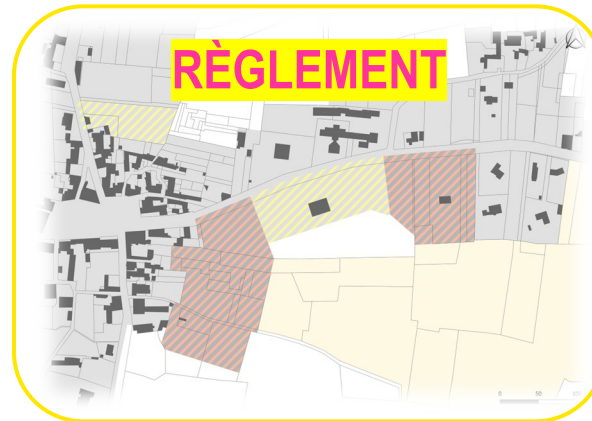
Échanges et discussions



Le projet de développement



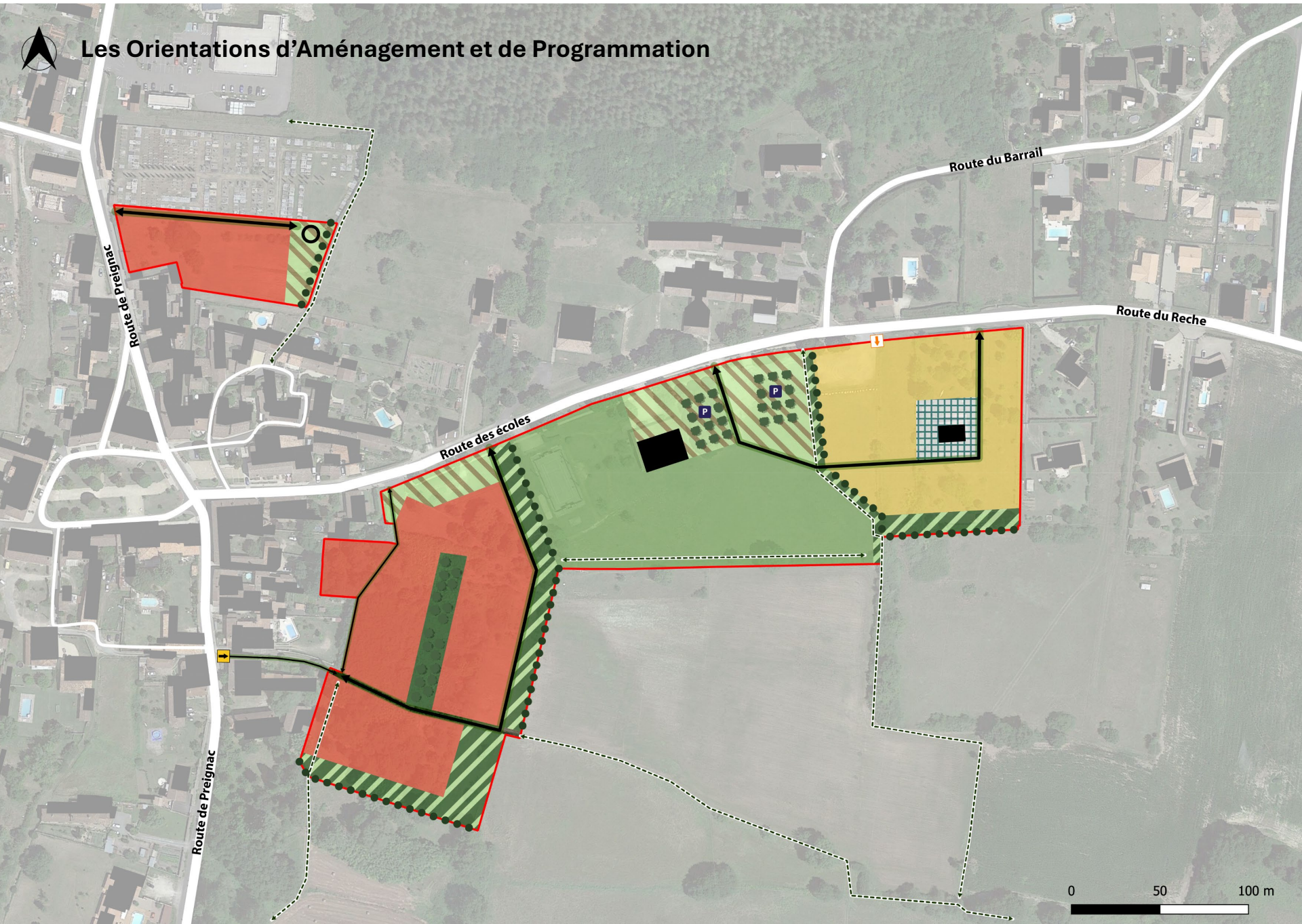
Les pièces du PLUi révisé



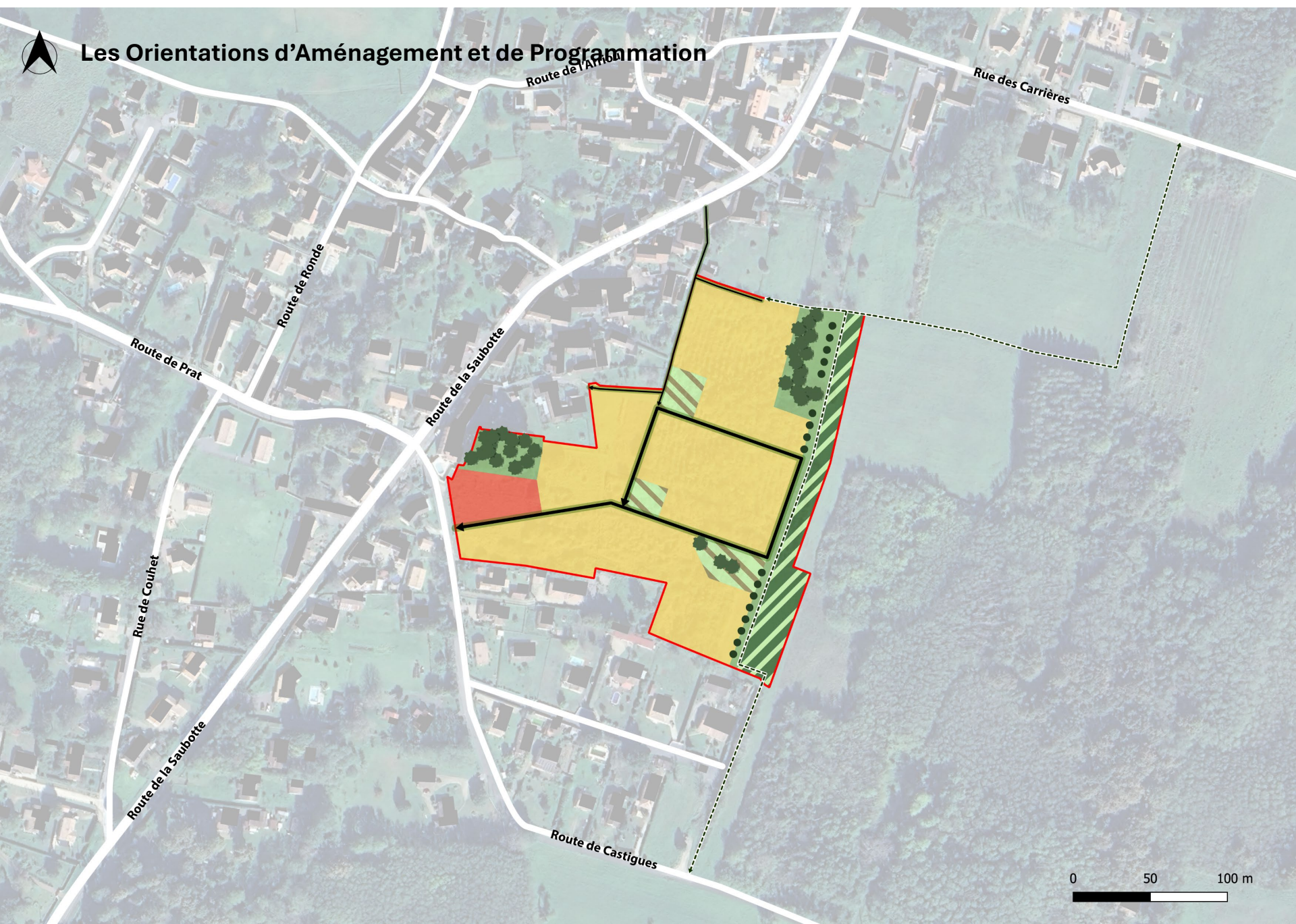
TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DANS LE PLUi



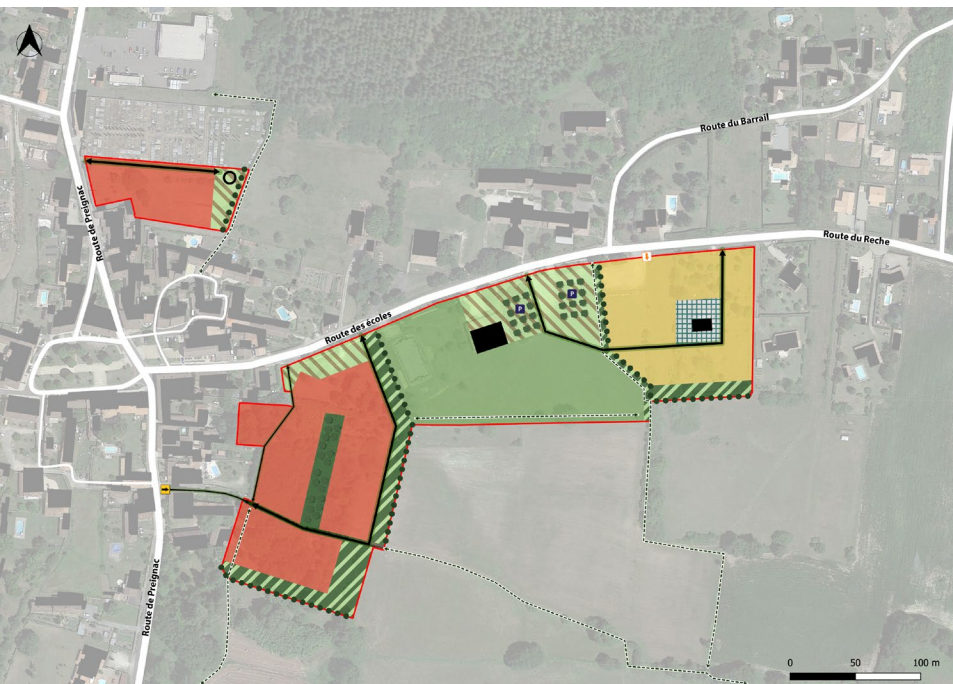
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



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

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