

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE PAILLET



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire du :



Verdi Conseil Midi Atlantique
24-26 rue Sainte-Monique
33000 BORDEAUX

DISPOSITIONS NATIONALES PREALABLES AU DOCUMENT D'URBANISME

- Loi Grenelle I et II
- Loi ALUR
- Loi LAAAF
- Loi Macron

Chaque dispositif associé sera considéré au document d'urbanisme

VOTÉE LE 23 JUILLET 2009

PUBLIÉE AU J.O. DU 5 AOUT 2009

- lutte contre le changement climatique
- préservation de la biodiversité, des écosystèmes et des milieux naturels
- prévention des risques pour l'environnement et la santé, ainsi que le renforcement de la politique de réduction des déchets
- mise en place d'une démocratie écologique à travers de nouvelles formes de gouvernance et une meilleure information du public (modalités de concertation obligatoirement indiquées sur la délibération de prescription d'élaboration ou de révision du document d'urbanisme)

VOTÉE LE 29 JUIN 2010

PUBLIÉE AU J.O. DU 13 JUILLET 2010

- Lutte contre l'étalement urbain : Obligation de justification d'objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (au PADD) à partir d'une analyse de cette consommation (au RP) par secteur géographique
- Possibilité de fixer une densité minimale de construction dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés
- Possibilité de fixer un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que l'habitation, lorsque la desserte par les transports publics réguliers le permet
- Possibilité d'imposer aux constructions, travaux, installations ou aménagement, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées
- Prise en compte des SRCE et des PCET
- Possibilité d'imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques (nouveaux articles du règlement de PLU)
- Le PLU contient obligatoirement des OAP
- Modalités pour l'Évaluation Environnementale et Cas par cas de l'incidence du PLU sur l'environnement

VOTÉE LE 24 MARS 2014

PUBLIÉE AU J.O. DU 26 MARS 2014

APPLICABLE DEPUIS LE 27 MARS 2014



ENJEUX

- Favoriser la construction de logements
- Limiter la consommation de l'espace
- Préserver les espaces naturels et agricoles

PLANIFICATION STRATEGIQUE

1. Lutter contre l'étalement urbain

- Réaliser bilan global
- Analyser la consommation de l'espace
- Identifier le potentiel de densification
- Répertorier les capacités de stationnement
- Justifier l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU

2. Encadrer les STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée) et la constructibilité dans les zones A et N

- limiter le pastillage et le micro zonage dans les zones naturelles (N) et agricoles (A)
- avis simple CDPENAF
- caractère exceptionnel à justifier

3. Maitriser le foncier :

- Faciliter la subdivision des lots en lotissement permet de mobiliser des terrains pour favoriser le renouvellement urbain

VOTÉE LE
PUBLIÉE AU J.O. DU 14 OCTOBRE 2014

Renforcement du rôle de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles, rebaptisée commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Le **rapport de présentation** présente un diagnostic agricole, indique les besoins en agriculture, et présente les dispositions de préservation du potentiel agronomique, expose les dispositions qui favorisent la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers, et présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 ans précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document .

Le **PADD** fixe des orientations en matière d'urbanisme et de paysage, et des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

VOTÉE LE
PUBLIÉE AU J.O. DU 14 OCTOBRE 2014

Zonage et règlement : Dans les zones agricoles ou naturelles, en dehors des secteurs limités où peuvent être autorisés des constructions, *« le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination + extension, dès lors que ce changement de destination ou extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la CDPEANF »*

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».

Les bâtiments pouvant changer de destination sont figurés au **plan de zonage** : Au titre de la réglementation urbanisme, les constructions peuvent être destinées à neuf catégories différentes fixées par l'article R123-9 du code de l'urbanisme : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

VOTÉE LE
PUBLIÉE AU J.O. DU 14 OCTOBRE 2014

Zonage et règlement :

Recours à la procédure de révision pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU n'ayant fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisitions foncières significatives au bout de 9 ans. A défaut d'engagement d'une telle procédure, la commune peut décider de :

- Laisser les parcelles en 2 AU,
- Les reclasser en A ou N par une procédure de modification.

=> Entrée en vigueur au 1er juillet 2015.

Pour les autres 2 AU (< 9 ans), leur urbanisation est conditionnée à une procédure de modification accompagnée d'une délibération motivée démontrant la nécessité de cette urbanisation rendue nécessaire par un tissu urbain n'offrant pas d'autres possibilités de construction.

=> Entrée en vigueur immédiate.

VOTÉE LE 6 AOUT 2015

PUBLIÉE AU J.O. DU 7 AOUT 2015

Autorisations d'urbanisme :

Construction d'annexes aux logements dans les zones agricoles ou naturelles

(art. 80 / CU : L.123-1-5)

en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent être autorisées par le règlement du PLU.

Constituent notamment des annexes :

- garages,
- piscines,
- abris de jardin ou d'animaux,

L'annexe se différencie des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

Le règlement du PLU précise les conditions d'emprise de ces extensions ou annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

SITUATION GENERALE

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE

LOCALISATION :

Paillet est située à environ 7 km au Nord de Podensac, dans le département de la Gironde.

Commune positionnée à mi-chemin entre Bordeaux et Langon (30 km).

DONNÉES CHIFFRÉES :

Superficie : 248 hectares

Nombre d'habitants en 2012 : 1213

Densité moyenne : 490 habitants/km²

LA COMMUNE FAIT PARTIE (1^{er} janvier 2017) :

- Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie
- Communauté de Communes communauté de communes de 25 communes composée de :
 - Cdc de Podensac
 - Cdc des Coteaux de Garonne
 - communes de Lestiac-sur-Garonne, Paillet et Rions (Vallon de l'Artolie)
- SCoT Aire métropolitaine Bordeaux
- SCoT du Sud Gironde (Langon) au 1^{er} janvier

ELABORATION DU PLU - PAILLET

Plan de situation



200 m

LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX

LE SCOT DU SUD GIRONDE

Périmètre SCOT : 13 octobre 2011

Débat PADD SCOT Comité Syndical : 03 décembre 2015

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable n'a pas de portée réglementaire (axes ci-dessous)

Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) : Fin 2016

*Il comporte les prescriptions qui auront **une portée réglementaire sur le territoire du SCOT** et les documents d'urbanisme de rang inférieur (PLUi, PLU, Carte Communale, RNU)*

Axe 1 : Un Sud Gironde qui s'appuie sur ses atouts

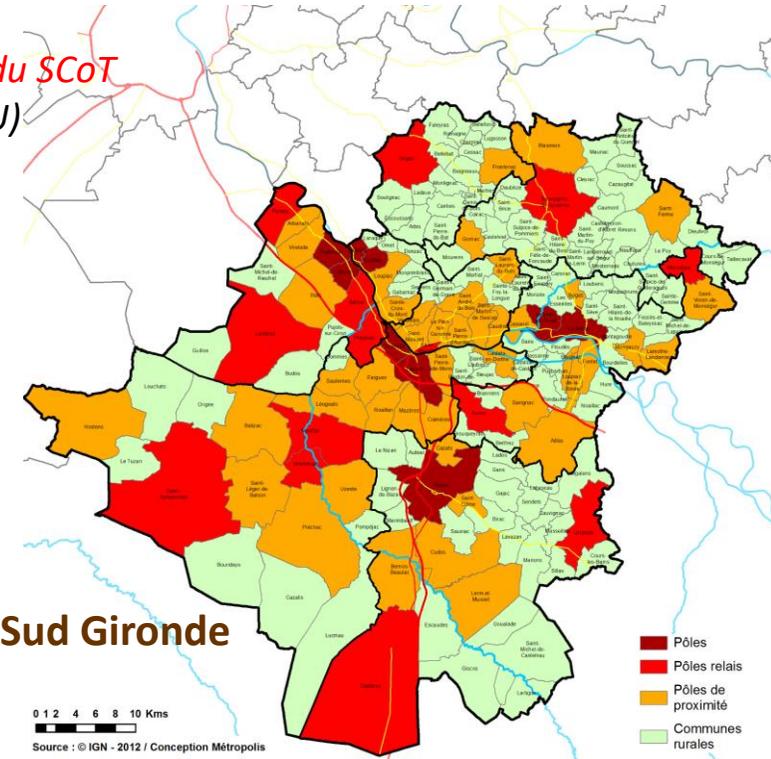
- 1 - Valoriser le Sud Gironde à travers son capital environnemental
- 2 – Se réappropriier les identités urbaines et naturelles du Sud Gironde
- 3 - Axes Majeurs comme vecteur de développement
- 4 - Développement économique à valoriser et organiser

Axe 2 - Vers un Sud Gironde structuré, connecté et solidaire

- 1 - Vers une solidarité Sud Girondine
- 2 - Améliorer les conditions d'échange, de mobilité et de connexion du Sud Gironde

Axe 3 - Un Sud Gironde qui cultive ses diversités

- 1 – Des orientations économiques fortes et territorialisées
- 2 – D'une ambition commune de diminution de la consommation des espaces à une différenciation territorialisée (- 40 %) Densité = 11 logements / ha (Surface par lot = 900 m² maximum)
- 3 – Des contextes ruraux spécifiques à appréhender



LE SCOT DU SUD GIRONDE

REGLE DE L'URBANISATION LIMITEE

En « quittant » la CdC du Vallon de l'Artolie, alors soumise au SCOT approuvé de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux, Paillet rejoint un autre SCOT par fusion avec la CdC de Podensac.

Le SCOT Sud-Gironde n'étant pas approuvé la règle de l'urbanisation limitée va s'imposer.

Le décret n°2015-1783 a précisé les modalités selon lesquelles **le préfet peut accorder une dérogation à la règle de l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT**, renforcée par l'article 129 de la loi ALUR (nouvel article R. 142-2 du Code de l'urbanisme)

Dans les communes situées à **moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants** ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer **qui ne sont pas couvertes par un SCOT**, le plan local d'urbanisme (PLU) ne peut plus être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle (article L. 122-2 du code de l'urbanisme).

Il peut être dérogé aux dispositions précitées, soit avec **l'accord du préfet** donné après avis des organismes concernés, soit lorsque le périmètre du SCOT incluant la commune a été arrêté avec **l'accord de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou du syndicat mixte compétent.**

LE SCOT DU SUD GIRONDE

REGLE DE L'URBANISATION LIMITEE

Cette règle ne s'applique pas pour :

- L'adaptation, le **changement de destination**, la réfection ou l'**extension des constructions existantes** ;
- Les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**, à des équipements collectifs, à la réalisation **d'aires d'accueils ou de passage de gens de voyage**, à la mise en œuvre des réserves naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;
- Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;
- Les constructions ou installations sur délibération motivée de la commune, visant à éviter une diminution de la population de la commune dès lors qu'elles ne portent pas atteinte notamment à la sauvegarde des paysages et des espaces naturels ainsi qu'à la salubrité et à la sécurité publiques.

Pour mémo :

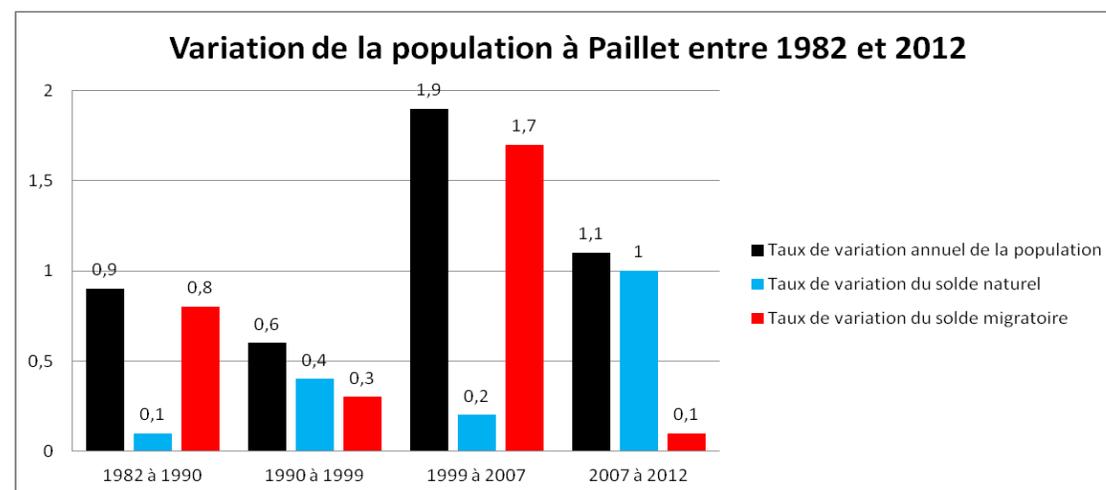
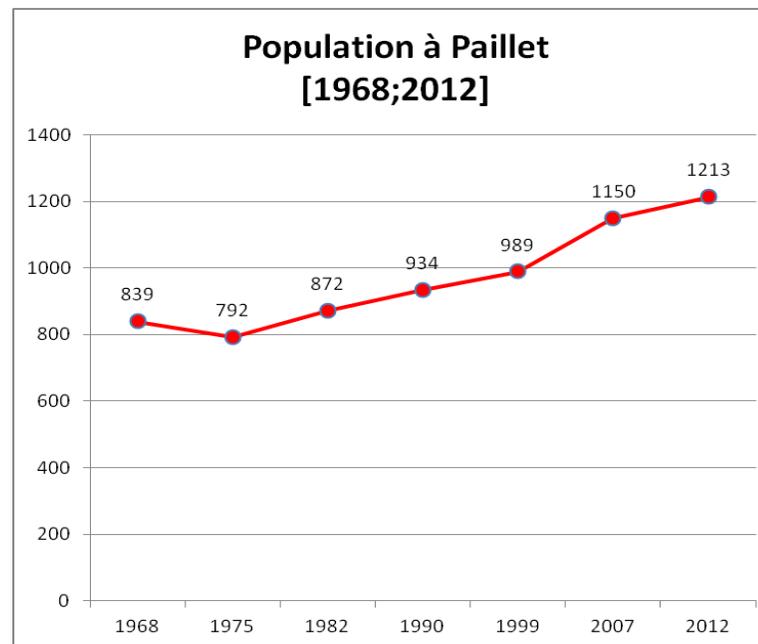
- Délibération Périmètre arrêté SCoT Sud-Gironde : 13 octobre 2011 (délibération + carte)
- Délibération de l'élaboration d'un PLU intercommunal : 23 mars 2015

DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENTS

EVOLUTION DE LA POPULATION (source : INSEE)

Un dynamisme démographique en croissance régulière

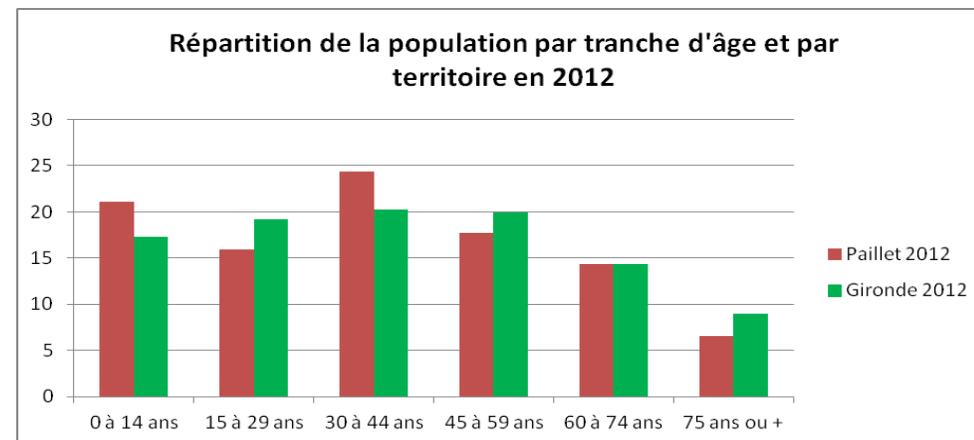
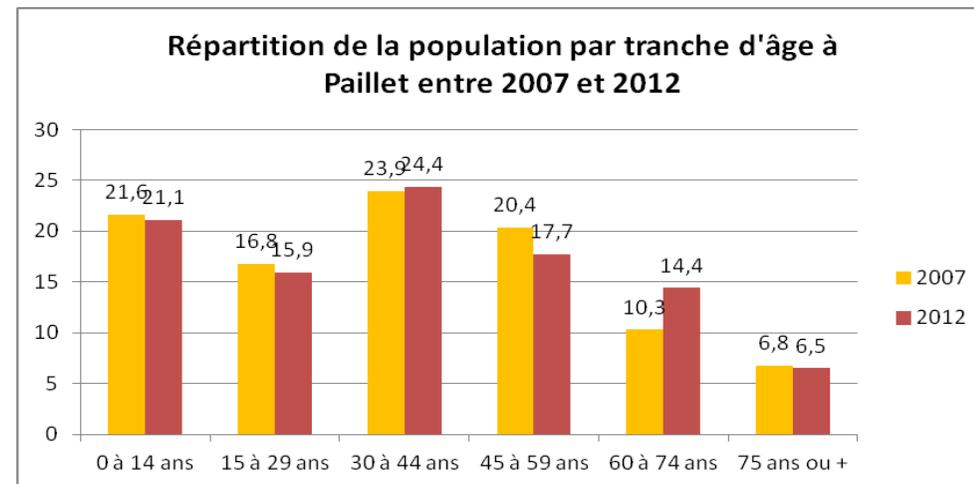
- Une forte croissance de la population entre 1975 et 2012 (+ 421 habitants), mais qui connaît des périodes de croissances fluctuantes :
 - Une croissance régulière entre 1975 et 1999 : 0.93 % par an
 - Une croissance forte entre 1999 et 2007 : 1.90 % par an
 - Une croissance moins forte entre 2007 et 2012 : 1.07 % par an
 - **Une croissance annuelle moyenne sur les 10 dernières années de 1.5 % par an**
- En comparaison entre 2011 et 2013, la CdC Vallon de l'Artolie a connu une croissance très faible de 0.4 % par an et la CdC de Podensac a connu une croissance de 2.1 % par an
- Un taux de variation annuel de la population positif essentiellement dû, ces dernières années, au solde naturel (et un fort taux de natalité entre 2007 et 2012)



STRUCTURE DE LA POPULATION (source : INSEE)

UN VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION TRADUIT PAR :

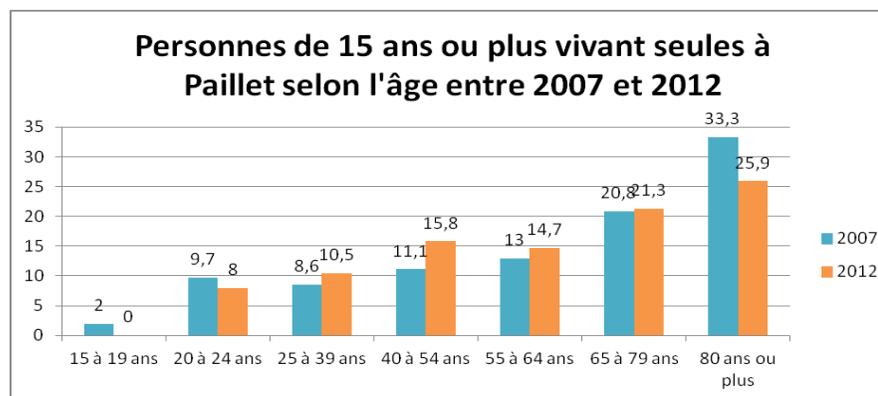
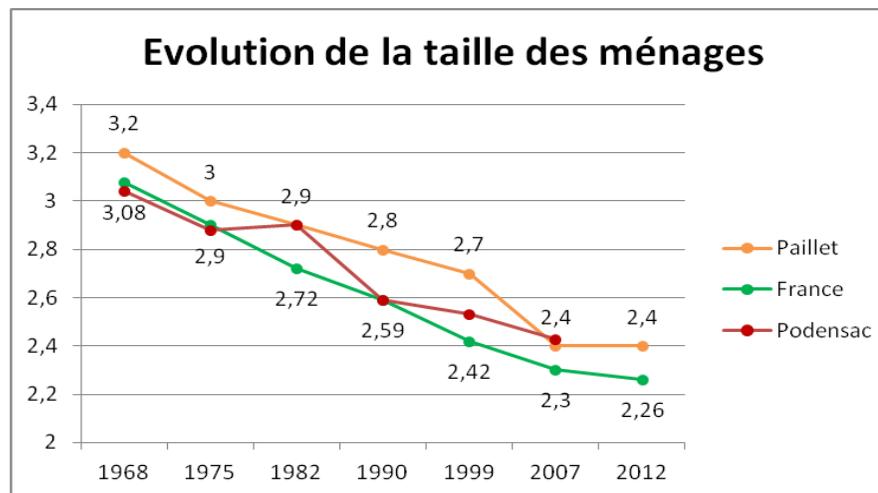
- Une diminution de l'indice de jeunesse entre 2007 (1.5) et 2012, aujourd'hui à 1,2
- Une population jeune qui se maintient : les moins de 45 ans représentent, en 2012, 61.4 % de la population pour 62.3% en 2007
- Une baisse des 15-29 ans (15.9 % de la population en 2012 et 16.8% en 2007)
- Une hausse des 60 -74 ans et + (de 17.1 % en 2007 à 20.9 % en 2012)
- Une répartition des tranches d'âge assez différente sur le département, excepté pour les 60-74 ans égale en proportion
- A l'échelle du département la proportion des classes d'âges des moins de 45 ans est légèrement plus faible et la proportion des 60 ans et plus y est plus élevée



ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DES MÉNAGES (source : INSEE)

UNE DIMINUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES CARACTÉRISÉE PAR :

- Une évolution des phénomènes sociétaux, avec notamment l'éclatement des structures familiales (séparations et divorces, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population...) c'est le phénomène de **desserrement**
- Un nombre d'occupants par résidence principale qui passe de 3.2 en 1968 à 2,4 en 2012 et qui se stabilise depuis 2007,
- En proportion la part du nombre de personnes vivant seule parmi les ménages a baissé de 2.3 points entre 2007 et 2012
- Très peu de rotation de la population dans la commune : 44 % des ménages vivent depuis plus de 10 ans dans le même logement et 19% habitent dans le même logement depuis plus de 30 ans



Ancienneté d'emménagement des ménages en 2012

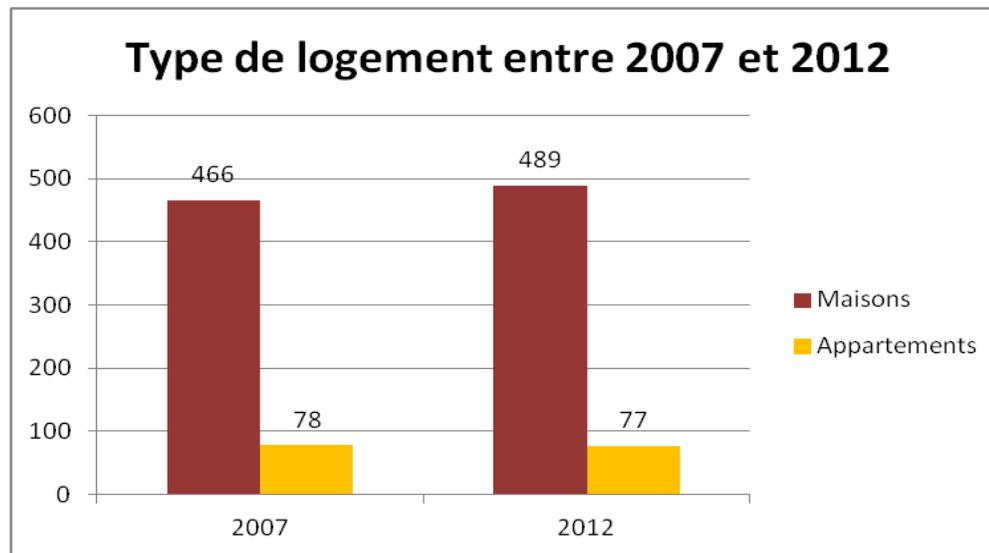
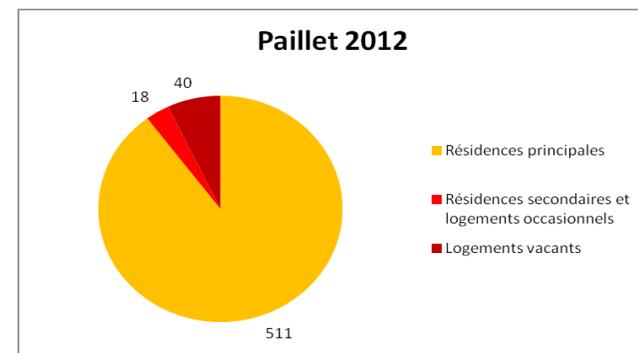
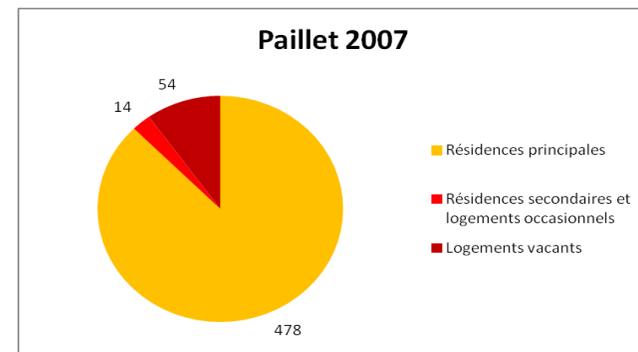
	%
depuis moins de 2 ans	16,7
De 2 à 4 ans	20,2
De 5 à 9 ans	19,4
De 10 à 19 ans	15,3
De 20 à 29 ans	9,1
30 ans ou plus	19,2

LA STRUCTURE DU PARC (source : INSEE, SITADEL)

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS :

- Une faible augmentation du nombre de logements depuis 2007 (+23 logements soit 5 à 6 logements nouveaux par an).
- Un taux de vacance à 7 % en 2012, un taux en baisse depuis 2007 (1 à 2 logements réhabilités par an).
- 28 logements construits entre 2008 et 2016 (9 ans), soit une moyenne de 3 à 4 logements par an (sitadel2).
- En 2012, la quasi-totalité des logements de Paillet sont des maisons individuelles (90 % environ).
- La proportion des appartements est constante depuis 2007 (baisse légère de 14.3% à 13.6 %)

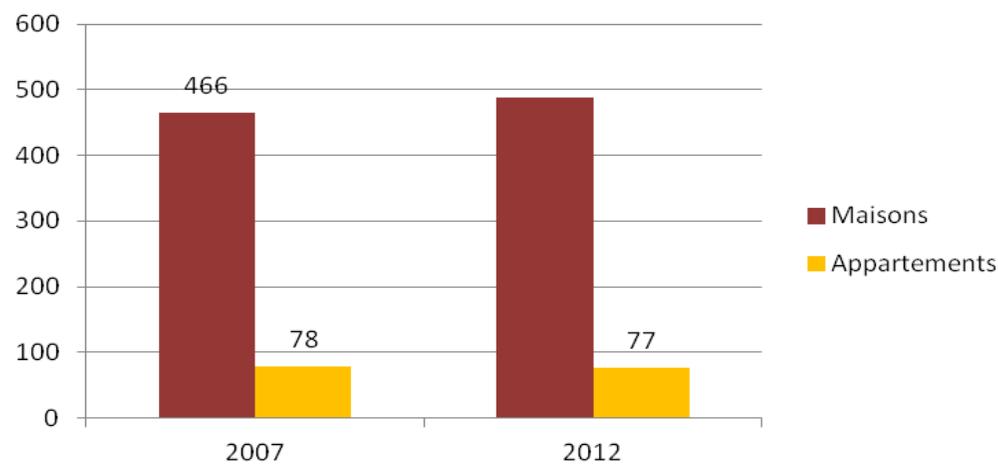
	2007	2012
Ensemble	546	569
résidences principales	478	511
	87.5 %	89.8 %
résidences secondaires	14	18
logements vacants	54	40
	9.9 %	7.0 %



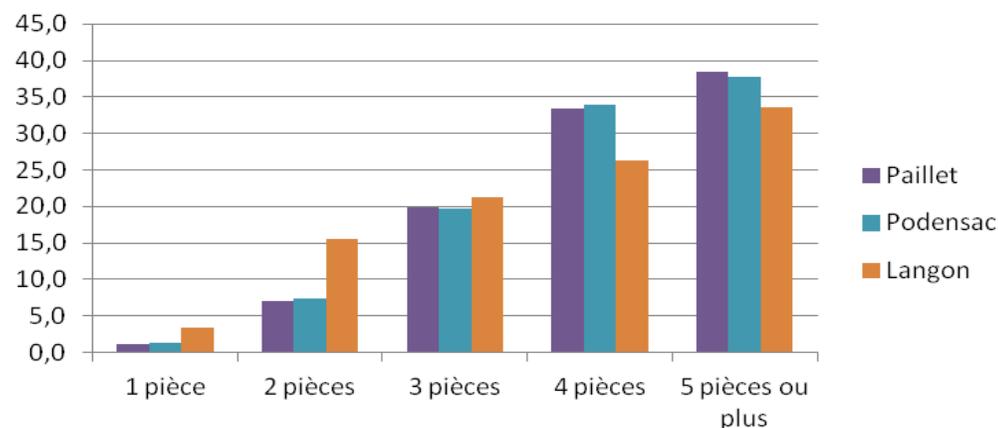
PRINCIPALES ÉVOLUTIONS :

- Rythme de 5 à 6 logements/an [2007- 2012]
- Rythme de logements (5 à 6 par an) différent du nombre de constructions (3 à 4 par an)
- Rythme inférieure à la période [1991 ; 2009] avec 7 à 8 logements/an, période durant laquelle 30 % des résidences principales ont été construites.
- En 2012, les résidences principales de Paillet sont en majorité des maisons de 5 pièces ou plus (38.5 %),
- Les petites résidences principales (1 à 3 pièces) ne forment que 28.1 % des résidences principales, ce qui est équivalent à Podensac (28.3 %) mais inférieur à des pôles plus urbain comme Langon où l'offre est plus conséquente en petits logements (40.1%) et où la proportion en grands logements est plus modérée (33.5 %)

Type de logement entre 2007 et 2012



Résidences principales selon le nombre de pièces par territoire en 2012

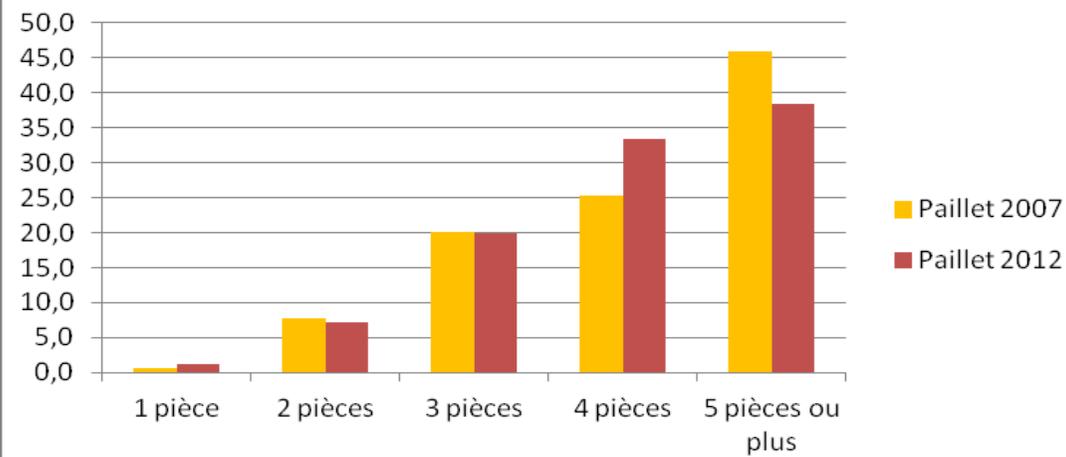


LA STRUCTURE DU PARC (Source : INSEE)

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS :

- Entre 2007 et 2012, le nombre de logements de 4 pièces (+ 49 %) et 1 pièce (+77 %) marque la plus forte hausse
- Les 4 pièces et 5 pièces et plus restent en 2012 les produits les plus courant (totalisant 72 % du parc de logements)
- Ces chiffres montrent le caractère résidentiel de la commune.
- 68 % des résidences principales de Paillet sont occupées par leurs propriétaires en 2012 (67 % en 2007).
- Comparativement, le taux de locataires à Paillet (31 %) est inférieur à celui de Podensac (35 %)

Evolution des résidences principales à Paillet entre 2007 et 2012



	2007	2012
Ensemble	478	511
Propriétaire	320	347
Locataire	147	158
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	11	13
Logé gratuitement	10	6

EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS ET PERSPECTIVES D'ICI 2025

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

L'estimation du besoin de logements d'ici 2025 (+10 ans) est faite à partir de plusieurs hypothèses :

- *2 hypothèses du taux d'occupation des résidences principales (2.4 et 2.3),*
- *3 rythmes croissance de la population :*
 - Une croissance forte de 1.9% (+ 240 habitants) soit un objectif de 1580 habitants en 2026
 - Une croissance modérée 1.1% (+130 habitants) soit un objectif de 1410 habitants en 2026
 - une croissance moyenne de 1.5% (+185 habitants) soit un objectif de 1490 habitants en 2026
- *la prise en compte de 4 phénomènes qui peuvent influencer sur l'évolution et la consommation du parc de logements s'ils sont suffisamment significatifs :*
 - Le renouvellement,
 - Le desserrement,
 - La variation du parc de logements vacants,
 - La variation du parc de résidences secondaires

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

LES PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

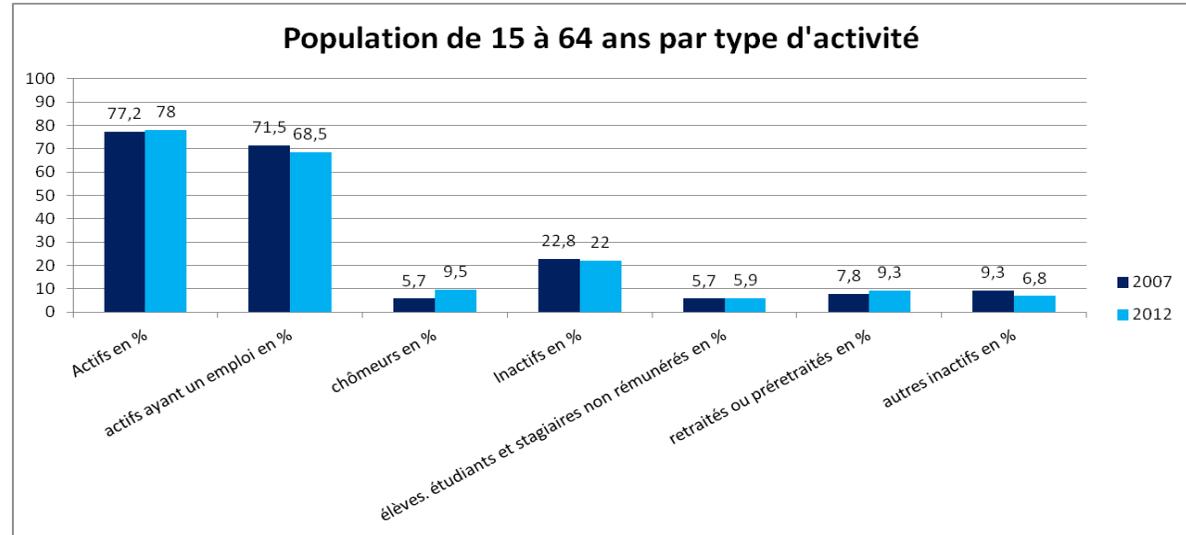
Besoin en logements 2016-2025	Hypothèse 1 : taux d'occupation de 2,4 (maintien)				Hypothèse 2 : taux d'occupation de 2,3 (baisse)			
	Hypothèse haute: croissance forte à 1.9 % par an	Hypothèse moyenne : croissance lissée à 1.5 % par an	Hypothèse basse : croissance modérée à 1.1 % par an	Hypothèse basse : croissance très modérée à 0,5 % par an	Hypothèse haute: croissance forte à 1.9 % par an	Hypothèse moyenne : croissance lissée à 1.5 % par an	Hypothèse basse : croissance modérée à 1.1 % par an	Hypothèse basse : croissance très modérée à 0,5 % par an
<i>Renouvellement</i>	0				0			
<i>Desserrement</i>	+ 0 logement				+ 29 logements			
<i>Vacance</i>	+ 30 logements				+ 30 logements			
<i>Logements commencés (2016)</i>	- 1 logement				- 1 logement			
<i>Maintien de la population</i>	30 logements				59 logements			
<i>Croissance de la population</i>	+ 101 logements	+ 77 logements	+ 55 logements	+ 24 logements	+ 105 logements	+ 80 logements	+ 57 logements	+ 25 logements
<i>TOTAL (maintien + croissance)</i>	132 logements nécessaires	107 logements nécessaires	85 logements nécessaires	54 logements nécessaires	164 logements nécessaires	139 logements nécessaires	116 logements nécessaires	84 logements nécessaires
<i>Nombre de logements par an</i>	14 logements/an	11 logements/an	9 logements/an	6 logements/an	17 logements/an	14 logements/an	12 logements/an	9 logements/an
<i>Surface ha à ouvrir au PLU (base SCOT 11 logts/ ha)</i>	12,0	9,7	7,7	4,9	14,9	12,6	10,5	7,6

POPULATION ACTIVE ET EMPLOI

LA STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE

PRINCIPALES ÉVOLUTIONS ENTRE 2007 ET 2012 :

- Une augmentation du nombre d'actifs (+ 38 actifs) : 758 actifs en 2007 à 796 en 2012
- Un taux de chômage en hausse entre 2007 et 2012 (de 5.7 % à 9.5 %),
- Un taux de chômage inférieur à celui de la Gironde (9.55 % en 2012) et de Podensac (10.3 % en 2012) ou encore Cadillac (13.8 % en 2012)
- Parmi les inactifs, la part des retraités est en augmentation sur la commune. Cela indique une population vieillissante,
- Pour 100 actifs ayant un emploi et résidant sur Paillet, 25.3 de ces emplois pourraient être sur le territoire communal. Ce chiffre est constant au taux de 2007.



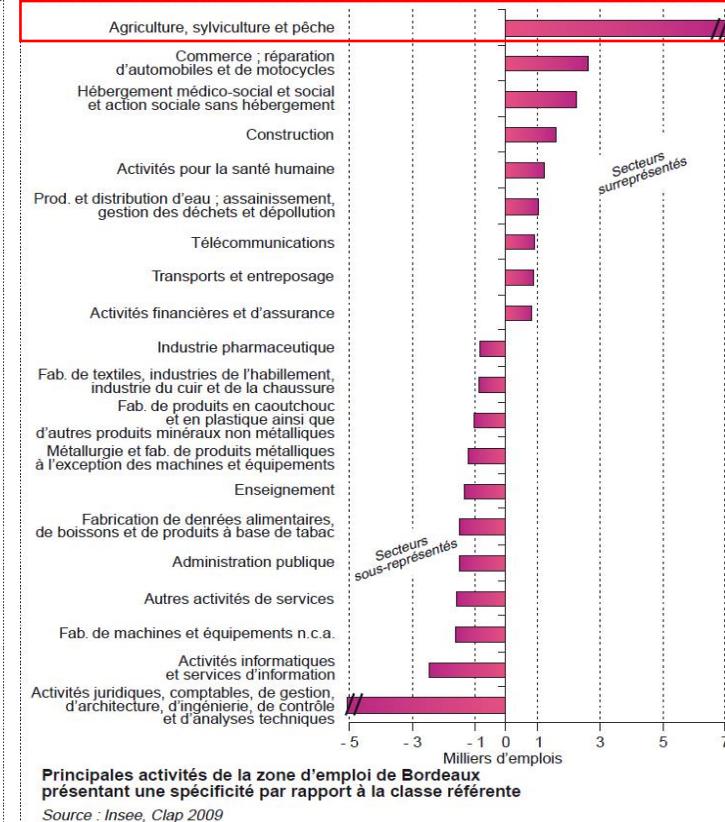
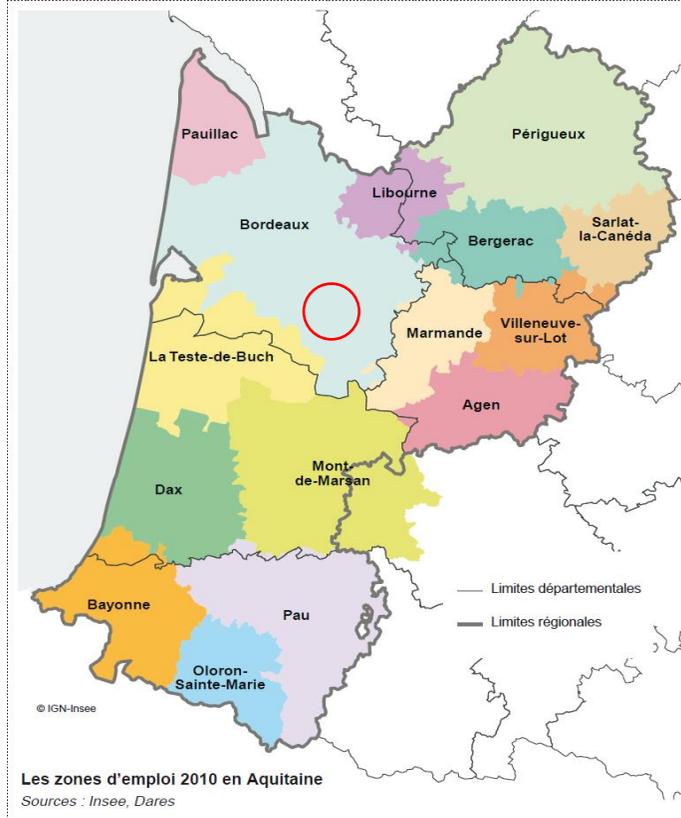
	2007	2012
Nombre d'emplois dans la zone	137	139
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	545	547
Indicateur de concentration d'emploi	25.2	25.3

ZONES D'EMPLOI DES ACTIFS (INSEE - 2012)

- Sur les flux générés par les déplacements domicile-travail, 11 % restent sur la commune (60 flux),

Destination des flux

- Sur les 588 flux sortants, près de 97.5 % d'entre eux restent sur le département (communes limitrophes, villes, pôles urbains de Langon, Bazas Captieux ou métropole de Bordeaux)
- Seuls 0.2 % se dirigent vers les départements limitrophes (Dordogne, Lot-et-Garonne, Landes)
- 2 % se dirige sur les régions limitrophes



POPULATION - DÉMOGRAPHIE

- **Optimiser le vieillissement et la mixité de la population et adapter l'offre de services, d'habitat...**

PARCS DE LOGEMENTS

- **Une nécessité de construire des petits logements, des logements intermédiaires et des logements locatifs sociaux qui permettraient d'accueillir les nouvelles populations au début de leur parcours résidentiel en accession à la propriété ;**
- **Une demande en logement social à ne pas occulter car elle répond aux besoins des familles monoparentales et aux ménages d'une personne. La faiblesse de l'offre sur Paillet oblige les ménages parfois précaires à migrer vers d'autre secteur où l'offre est plus importante, sur Podensac, Cadillac, La Réole, Bazas...**

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LES MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES

Légende

Limite franche
d'unité de paysage

Limite progressive
d'unité de paysage

Urbanisation

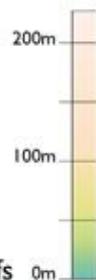
Zone d'activités

Eaux de surface

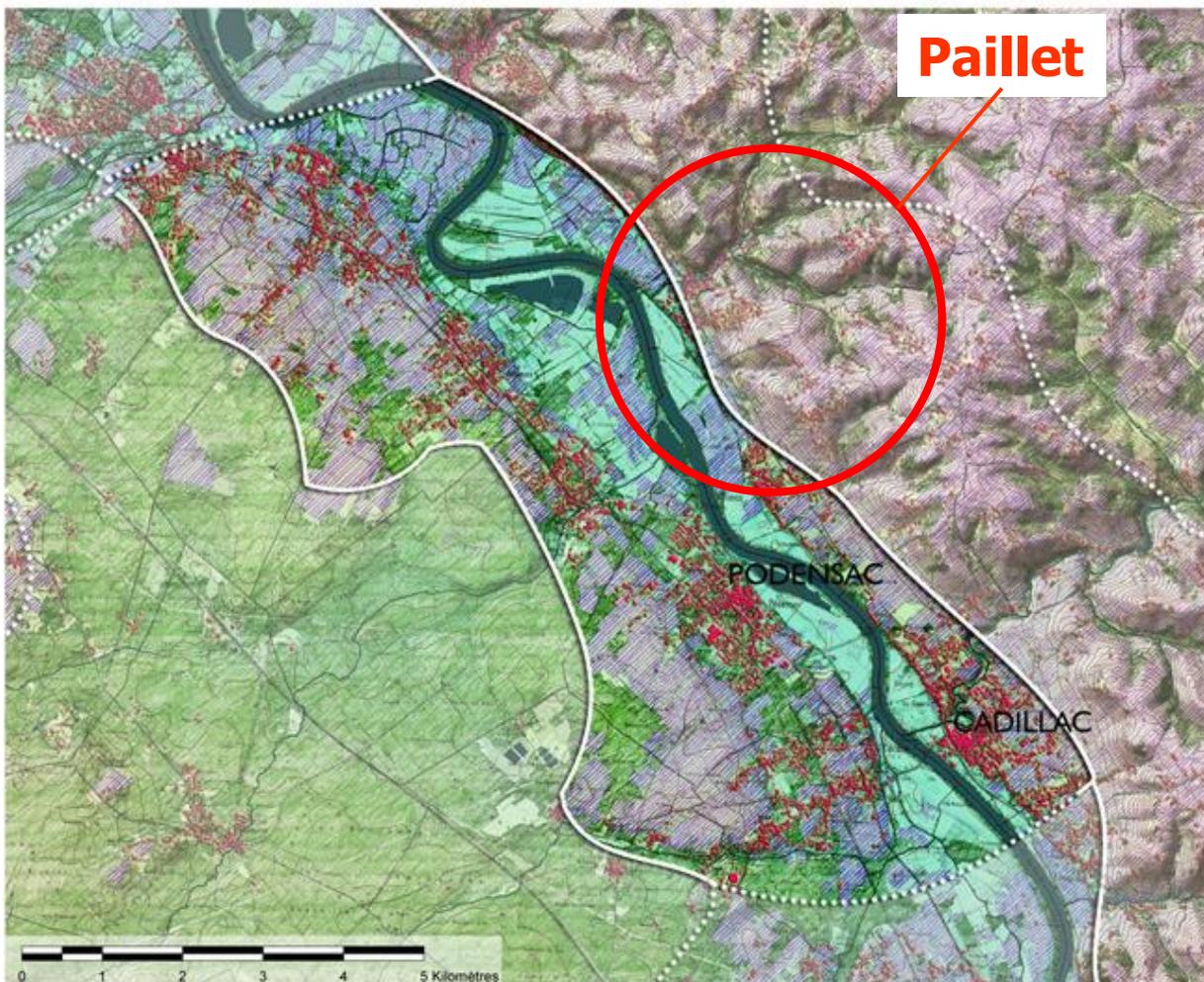
Forêts et autres
structures arborées

Vignes

Courbes de niveau



données sources : IGN BD Alti - BD Topo - BD Carthage - scan25



Unité de Paysage « **Vallée de la Garonne** », caractérisée ici par une vallée « réduite » (moins de méandres) marquant une séquence étendue de « vallée de Cadillac à Portets » et cadrée par :

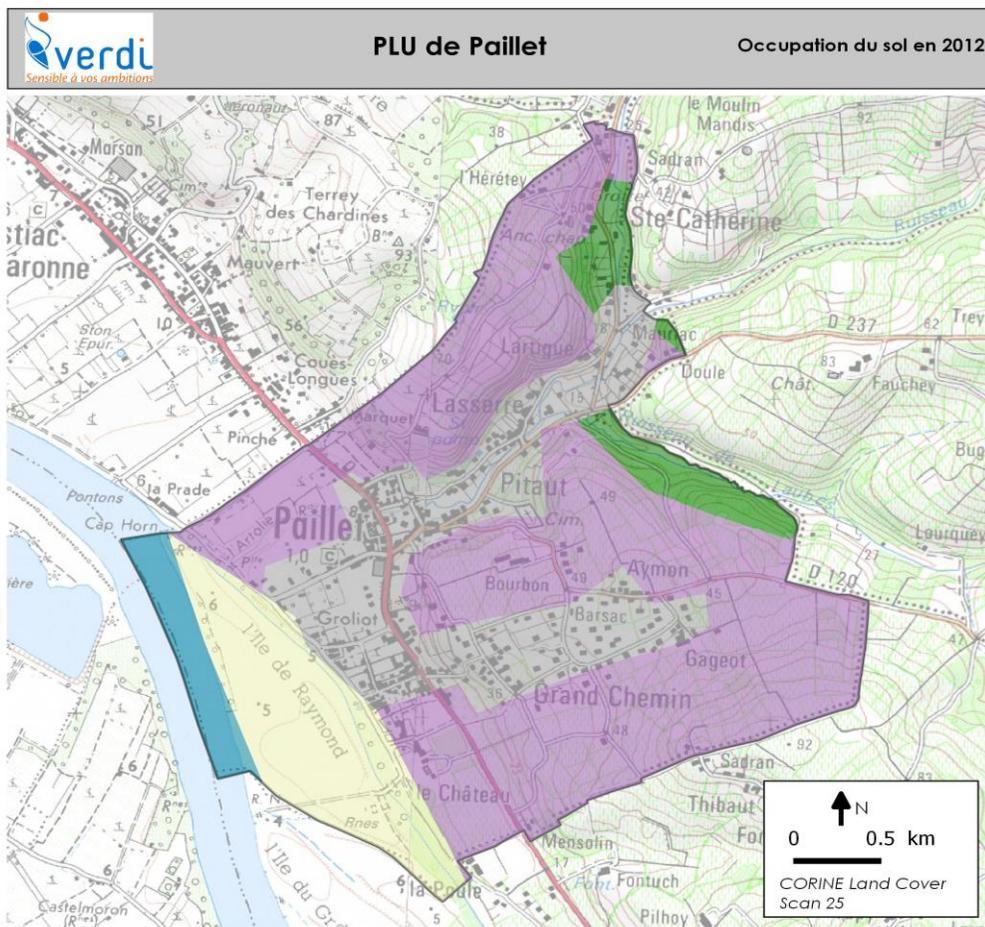
- les coteaux raides de l'Entre-Deux-Mers à l'Est,
- la lisière sombre du massif boisé des Landes girondines qui la borde à l'Ouest.
- La route départementale cadre le fleuve (RD10), marquant un chapelet bâti important (de Cadillac à Langoiran)
- La vigne caractérise le plus les paysages de cette unité, accompagnée de cultures céréalières en fond de vallée (parfois vigne de palue), ou ripisylves, pâturage...

LES MILIEUX NATURELS : PAYSAGE

- Paysage monoculturel avec collines vallonnées et peu arborées
- Paysage fortement marqué par le relief (coteau / Artolie)
- Vallée marquée de l'Artolie (plateau entaillé par les vallées secondaires : Euille, Pimpine, Vignague, Dropt, le Grand Estey de Langoiran...)
- Vallée ouverte de la Garonne (bourrelet alluvial peu marqué, ripisylve discontinue linéaire peu dense)
- Alternance de paysages ouverts (Garonne/plateau)/fermés (coteaux) liée au relief de collines et vallons avec multiplication des sites et points d'observation
- Influence de l'agglomération (tendance à une diffusion du bâti et paysage marqué par un maillage de routes plus fort)
- Paysage boisé dans les coteaux et thalwegs qui marque les collines
- Relief marqué = dualité d'occupation **palue/plateau** où le coteau et le bâti crée la transition
- Points bâtis majeurs localisés en majorité en pied de coteau sur les crêtes

-> diversité d'ambiances contribuant au cadre de vie

LES MILIEUX NATURELS : AGRICULTURE



Légende

Territoires artificialisés - Zones urbanisées

■ Tissu Urbain discontinu

Territoires agricoles - Cultures permanentes

■ Vignobles

Terres agricoles - Terres arables

■ Terres arables hors périmètre d'irrigation

Forêts et milieux semi-naturels

■ Forêts de feuillus

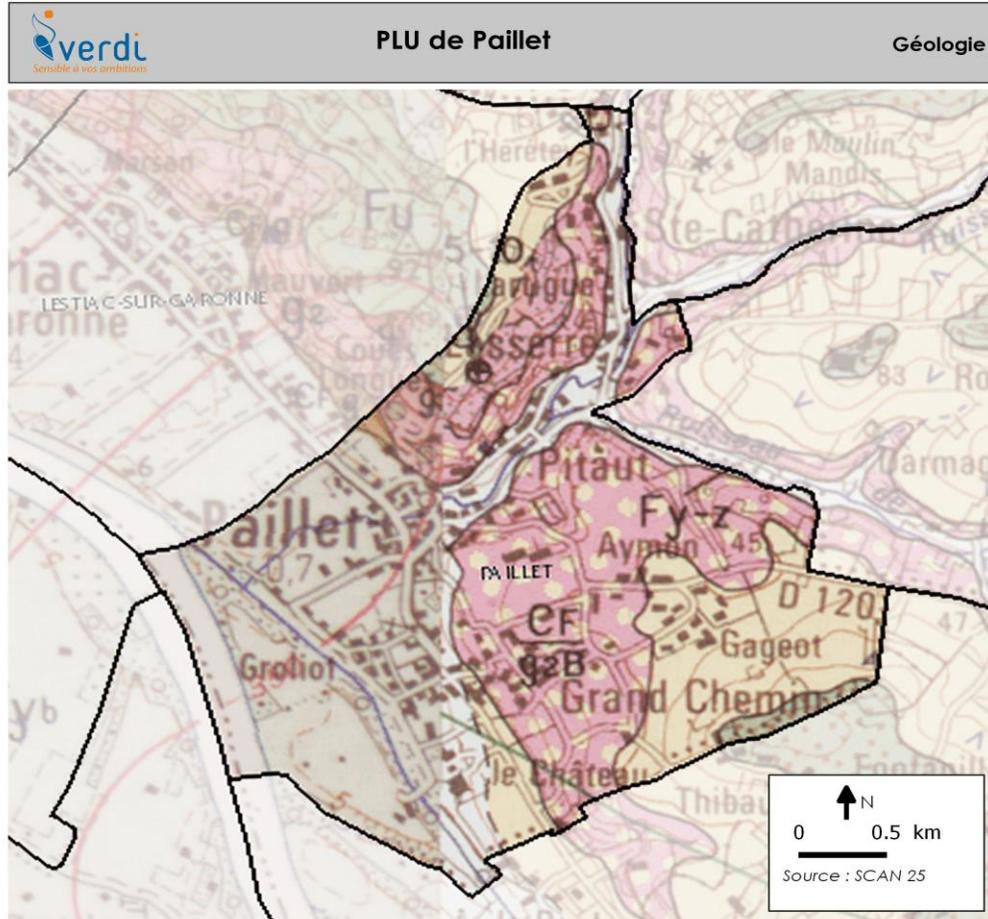
Surfaces en eaux - Eaux continentales

■ Cours et voies d'eau

- ✦ Monoculture : vignes sur les reliefs jusqu'au palu
- ✦ Elevage : Ovins
- ✦ Pas de périmètre de recul, bâtiments agricoles et installations classées (1 seul élevage avec un siège sur une autre commune)
- ✦ Prairies en bord de Garonne
- ✦ Bâtiments annexes aux bâtiments viticoles / extensions (normes / activité) à prévoir
- ✦ Changement de destination de certains bâtiments agricoles anciens (patrimoine) ?
- ✦ Boisement de ripisylve dans les thalwegs

Commission CDPENAF (loi LAAF : avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt)

LES FORMATIONS GEOLOGIQUES



Légende

Feuille N°828 - PODENSAC

- CF** Colluvions issues des nappes alluviales anciennes et des molasses
- Fy-Z** Colluvions issues des nappes alluviales anciennes et des molasses recouvrant en grande partie le Calcaire à Astéries
- Fyb** Formations fluviatiles. Holocène. Alluvions récentes : argiles sableuses grises, tourbes
- Ft2** Formations fluviatiles. Pléistocène inférieur. Très haute nappe alluviale : sables, graviers et galets rubéfiés

Sol et sous-sol : sensibilité forte

- Risques de pollution des nappes phréatiques superficielles et profondes (alluvions) par :
 - Ruissellement et infiltration des eaux pluviales
 - Possibles effluents d'origine agricole, industrielle ou ménagère (SPANC)
- Conditionne la gestion des eaux pluviales et des eaux usées
- Conditionne la gestion des eaux usées : dispositif d'assainissement individuel
- Défini l'aléa « Retrait/Gonflement des argiles »



Horizon argilo-calcaire

LES FORMATIONS GEOLOGIQUES

la vigne est présente sur tous les types de sols existants, à l'exception des parcelles situées sur alluvions modernes et en bas de vallons.

Sous-sol :

La formation du sous-sol date des époques Oligocène, Miocène et Pliocène de l'ère Tertiaire recouverts par endroits d'alluvions quaternaires. Les dépôts sont :

- marins (calcaires à astéries, marnes à ostrea),
- détritiques (molasse de l'Agenais),
- lacustres (argiles et calcaire) ,
- alluviaux sur la haute terrasse graveleuse de la Garonne, soit des alluvions argileuses récentes dans le fond des vallées.

Les couches sédimentaires qui forment le sous-sol sont les suivantes :

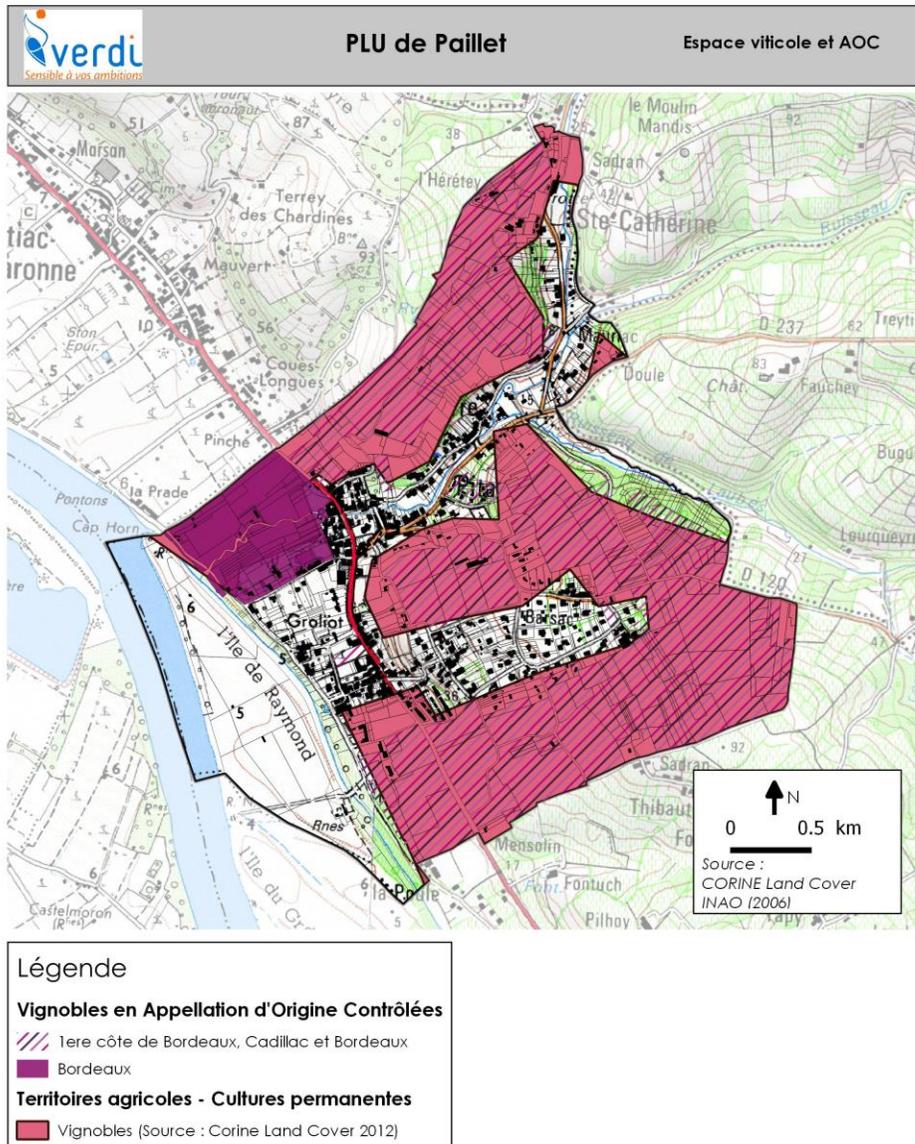
- Calcaire à astéries
- Molasses de l'Agenais
- Argiles à graviers du Pliocène.
- Alluvions graveleuses du quaternaire (graves garonnaises) dans certains vignobles.

Les sols :

Les types de sols qui portent le vignoble sont suivant le sous-sol :

- bruns calcaires et argilo-calcaires sur le calcaire à astéries. Le calcaire à astéries forme le sommet des plateaux, L'épaisseur des sols calcaires sur ce substrat est variable (50 cm à 1.50 mètres).
- bruns calcaires et caillouteux sur les pentes au Sud et au Sud-ouest argileux sur la molasse de l'Agenais. La molasse affleure au sommet des coteaux .
- boubènes. Ce sont des sols limono-argileux, limono-sableux, profonds, très fertile qui se sont développés sur des alluvions fines de la Garonne et des molasses de l'Agenais

LES FORMATIONS GEOLOGIQUES



Occupation détaillée de la viticulture

- Un terroir marqué par les appellations d'origine contrôlée (appellations « Bordeaux » et « 1ere cote de Bordeaux, Cadillac et Bordeaux »)
- Une dynamique viticole importante (économie, tourisme, paysage)
- 107 ha délimités en AOC soit 44 % de la surface communale
- Une superficie plantée en vignes de 75 à 80 ha qui se maintient depuis les 10 dernières années soit 30 % de la surface communale et 70 % de la surface classée.
- Déclassement lié à l'urbanisation, arrachage, changement de culture, abandon de l'activité. Peu d'exploitants (11) dont 6 ayant plus de 8 ha
- Superficie moyenne des exploitants 12 ha
- parcelles sous forme de reliquat (inférieure à 1 ha) pour 5 exploitants (3600 m² en moyenne)
- Globalement l'occupation du sol délimitée en vignoble (occupation théorique) correspond à la surface plantée de manière effective (périmètre AOC)
- Le périmètre AOC contient chais, château, route, chemin...
- Aujourd'hui certaines constructions récentes se situent dans ce périmètre
- Contrainte forte

LE CLIMAT

Climat : Océanique tempéré

La proximité de la Garonne et de l'océan atlantique apporte douceur et hygrométrie.

L'humidité de la vallée favorise en automne la formation de brumes et brouillards matinaux qui provoquent la formation sur le raisin d'un champignon microscopique, le *Botrytis cinerea*.

Le *Botrytis* permet de concentrer naturellement les raisins. Il en modifie la matière, chimiquement, aromatiquement.

Les sucres de pourriture noble sont les plus achevés.

Le *Botrytis* est présent dès la floraison de la vigne dans les baies. A l'automne, les brouillards matinaux favorisent le développement du *Botrytis*. La peau des baies surmûries devient violacée et leur pulpe se transforme.

Le **Sémillon blanc** est un cépage à haut potentiel de concentration en sucre, il offre au *Botrytis cinerea* une pellicule fine qui favorise la pourriture noble.

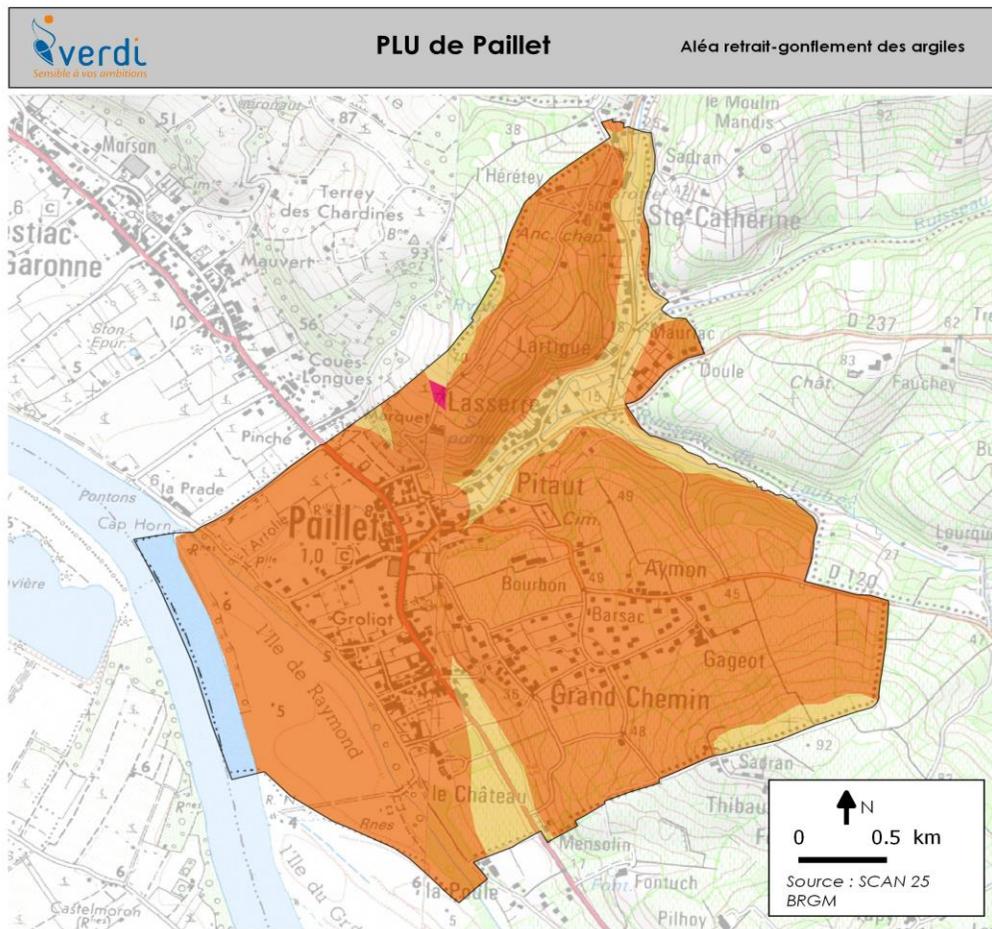
Le **Sauvignon blanc** et le **Sauvignon gris** apporte une touche de vivacité.

A Paillet la culture est dominée par le **Merlot noir** (76 % de la surface plantée) et le **Cabernet sauvignon noir** (14 % de la surface plantée).

Le **Cabernet franc noir**, le **Sémillon blanc**, le **Sauvignon blanc**, le **Sauvignon gris** sont moins présents, plus ponctuellement (moins de 10 % à eux tous)



LES RISQUES ET ALEAS NATURELS



Risque de mouvement de terrain

> Aléa de retrait/gonflement des argiles :

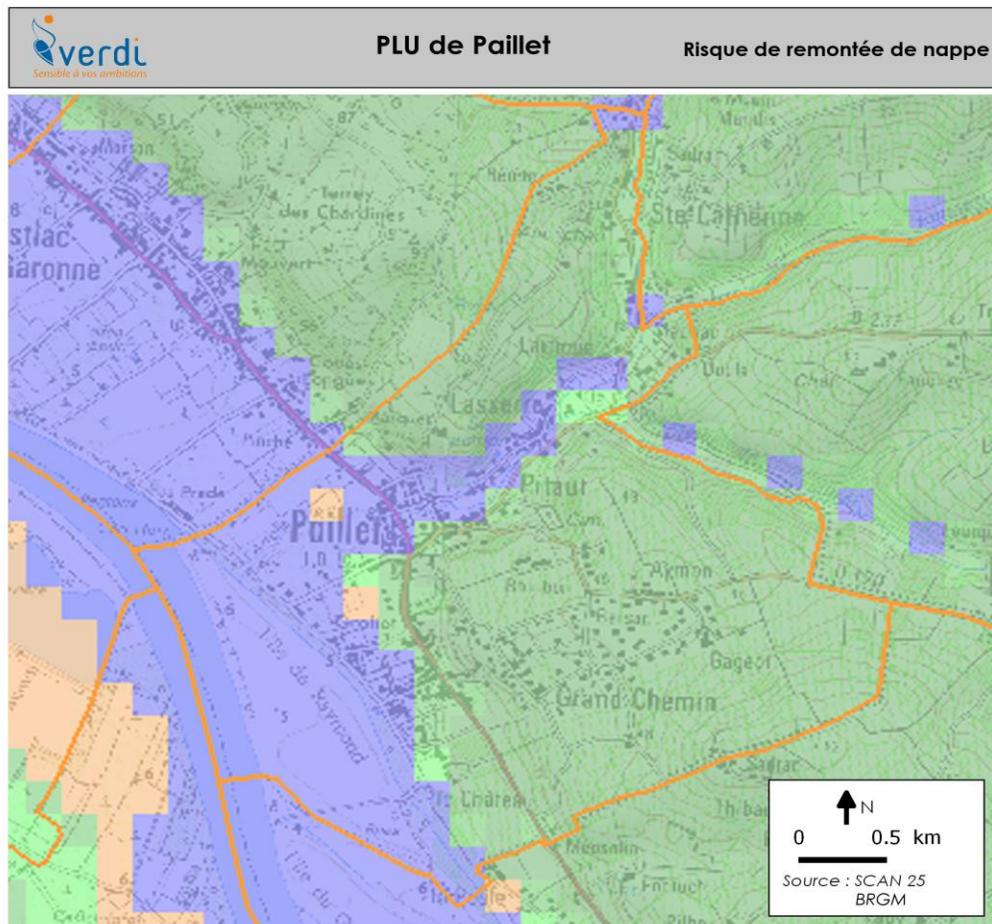
- Sensibilité faible sur une partie de la commune, notamment dans les thalwegs plus sableux et filtrant
- Sensibilité moyenne sur la majorité du territoire

Légende

Aléa retrait-gonflement des argiles

- Faible
- Moyen
- Fort

LES RISQUES ET ALEAS NATURELS



Légende

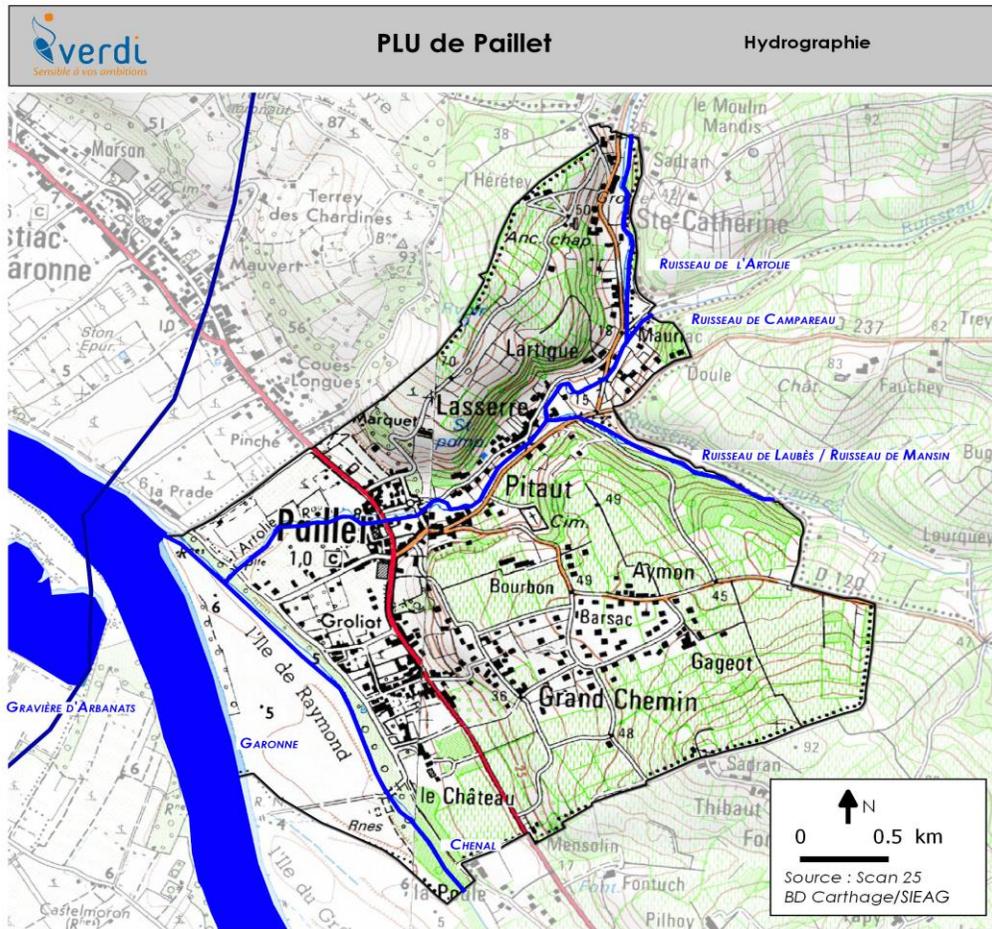
- Sensibilité très faible à inexistante
- Sensibilité très faible
- Sensibilité faible
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité forte
- Sensibilité très élevée, nappe affleurante

Risque inondation

> Risque inondation par remontée de nappe

- sensibilité très élevée, risque localisé dans les thalwegs et vallons (basse terrasse de la Garonne / Vallon de l'Artolie)

LES EAUX SUPERFICIELLES



Légende

- Bassin versant
- Réseau hydrographique

4 cours d'eau et 1 bras d'eau

- Fleuve Garonne
- Rivière principale l'Artolie
- Ruisseaux secondaires de Campareau et de Laubès/ Mansin
- Subsistance du chenal



L'Artolie



R de Laubès



L'Artolie



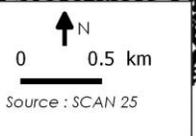
Chenal

LES EAUX SUPERFICIELLES



PLU de Paillet

Carte de Belleyme - Moulins



Légende

- MOULIN À EAU
- MOULIN À VENT
- GARONNE

Hydrographie et patrimoine

- moulins
- port
- ensemble de bâtiments remarquables



Le Port



Le Port

Les eaux superficielles

Cours d'eau de l'Artolie

Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2016-2021)

Objectif de l'état écologique : Bon état 2021
Type de dérogation : Raisons techniques
Paramètre(s) à l'origine de l'exemption : Métaux, Pesticides, Flore aquatique

Objectif de l'état chimique (Sans molécules ubiquistes) : Bon état 2015

Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2016-2021 sur la base de données 2011-2012-2013)

SDAGE-PDM 2016-2021	Etat écologique :	Moyen	Indice de confiance Moyen	Etat chimique (avec ubiquistes) :	Non classé	Indice de confiance Inconnu
	Origine :	Mesuré		Etat chimique (sans ubiquistes) :	Non classé	
	Stations de mesure ayant permis de qualifier l'état écologique :	♦ 05075700 - L'Artolie au niveau de Paillet				

Les eaux superficielles

Cours d'eau de l'Artolie

Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2013)

Pression ponctuelle :

Pression des rejets de stations d'épurations domestiques :

Pression liée aux débordements des déversoirs d'orage :

Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (macro polluants) :

Pression des rejets de stations d'épurations industrielles (MI et METOX) :

Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries :

Pression liée aux sites industriels abandonnés :

Pression diffuse :

Pression de l'azote diffus d'origine agricole :

Pression par les pesticides :

Prélèvements d'eau :

Pression de prélèvement AEP :

Pression de prélèvement industriels :

Pression de prélèvement irrigation :

Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements :

Altération de la continuité :

Altération de l'hydrologie :

Altération de la morphologie :

Pressions

Pas de pression

Pas de pression

Pas de pression

Inconnue

Pas de pression

Inconnue

Non significative

Significative

Pas de pression

Pas de pression

Pas de pression

Minime

Minime

Minime

Les eaux superficielles

- ✦ Artolie non classée en zone sensible à l'eutrophisation ou vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole
- ✦ 3 ruisseaux + chenal
- ✦ Une station d'épuration à Lestiac 2000 Eq/H (source : SI AEPA Langoiran)
- ✦ 2 servitudes d'utilité publique car 2 forages sur la commune avec périmètres de protection immédiat et éloigné :
 - ✦ Château d'eau
 - ✦ Lasserre

Eau : Sensibilité forte

**Préservation et gestion de la ressource en eau : Etat qualitatif moyen
Etat à maintenir ou améliorer par des dispositifs dans le futur PADD
(exemple : « préservation des cours d'eau + abords »)**

Les eaux superficielles

SDAGE Adour-Garonne 2016-2021 + PDM (en cours)

-> orientations + mise en compatibilité des dispositifs supra-communaux

SAGE - **Nappes profondes**
 - **Vallée de la Garonne**

- ⊕ Enjeux forts liés aux fonctions physiques des eaux de surface
 - ⊕ Préservation de la ressource AEP
 - ⊕ Fonction épuratoire
 - ⊕ Expansion des éventuels débordements

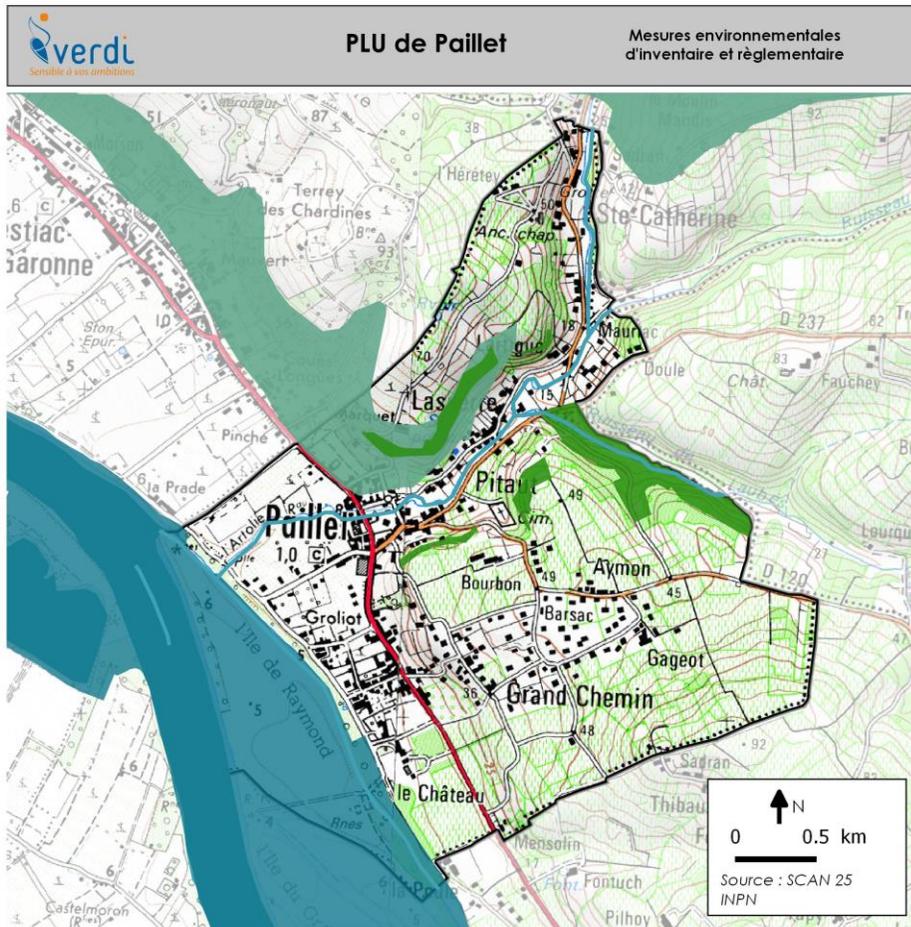
- ⊕ Maintenir ou restaurer un bon état de conservation des habitats de la nature communs

- ⊕ Economie d'eau et maîtrise des consommations

- ⊕ Objectifs : préservation de la ressource (eau, habitats, espèces) en organisant la conciliation des objectifs environnementaux et humains

Sensibilité forte
Gestion raisonnée de la qualité et de la quantité en eau

LES MILIEUX NATURELS



- ✦ 1 milieu naturel protégé Natura 2000 sur la commune « La Garonne » (effet direct et indirect)
- ✦ DOCOB de novembre 2013 (plan de gestion, mesures agro-environnementales)
- ✦ ZNIEFF I (inventaire) COTEAUX DE LANGOIRAN, LESTIAC-SUR-GARONNE, ET PAILLET
- ✦ Boisements présents = Contribue au SRCE
- ✦ Boisements déjà classés en EBC pour partie

Dossier d'évaluation environnementale à réaliser et joindre au PLU

Milieu naturel : sensibilité très forte

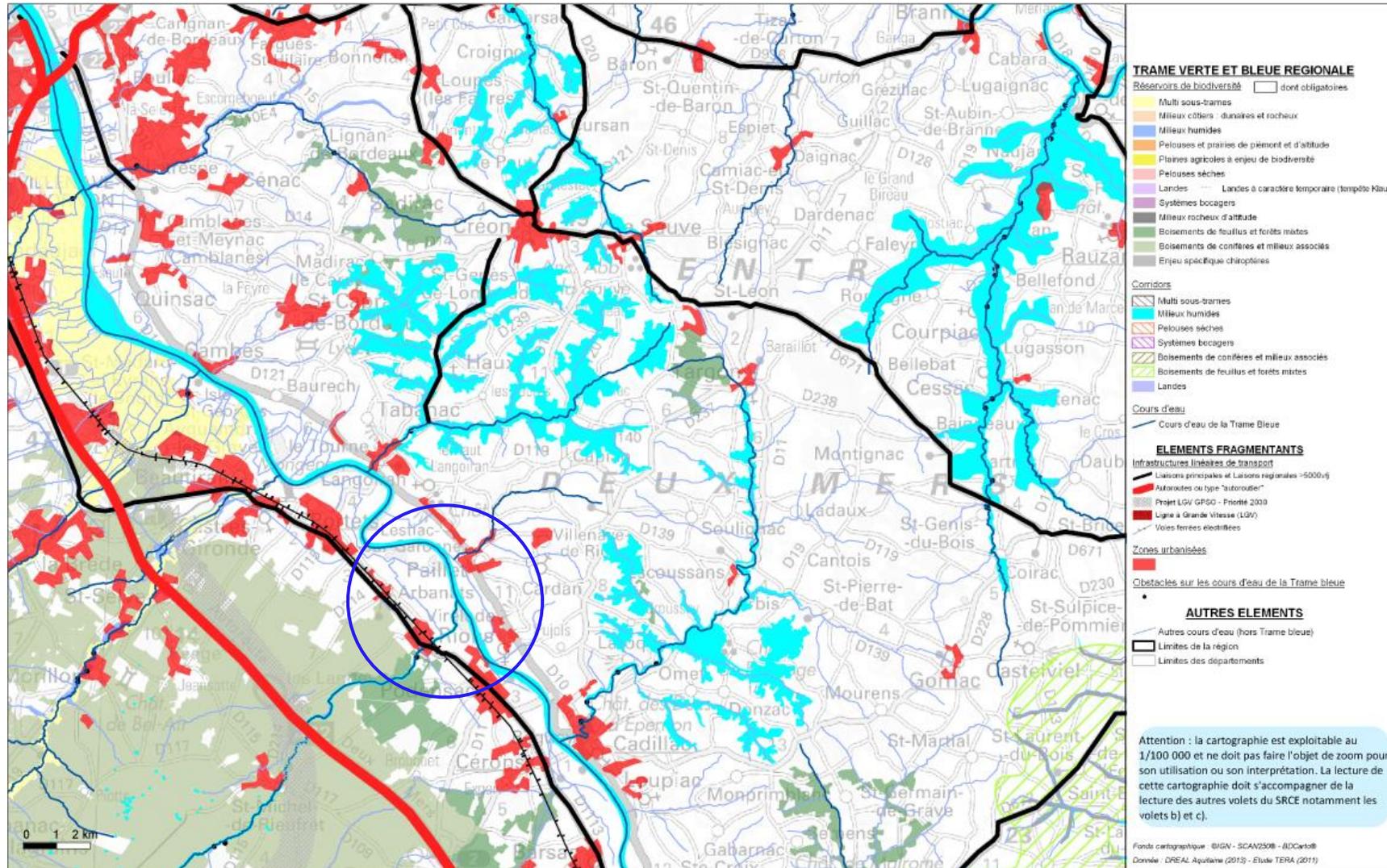
- **Préservation de la nature remarquable et espaces de nature ordinaire (cadre de vie)**
- **Préservation de continuités biologiques (trames verte et bleue) au niveau des lignes du paysage (coteaux, berges...)**



SRCE Aquitaine - Cartographie des composantes de la Trame verte et bleue

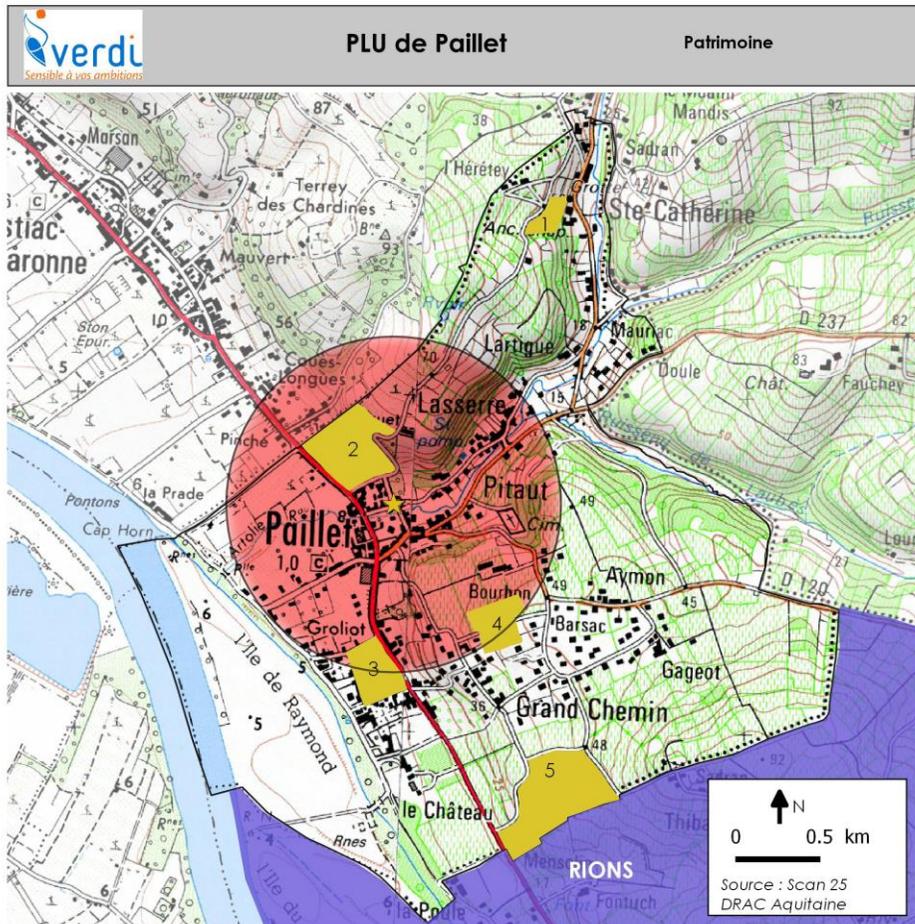
Echelle 1/100 000 - Format A3

Planche 53



➡ Corridor [bords de Garonne] en limite communale sud-ouest

LES MILIEUX BÂTIS : PATRIMOINE



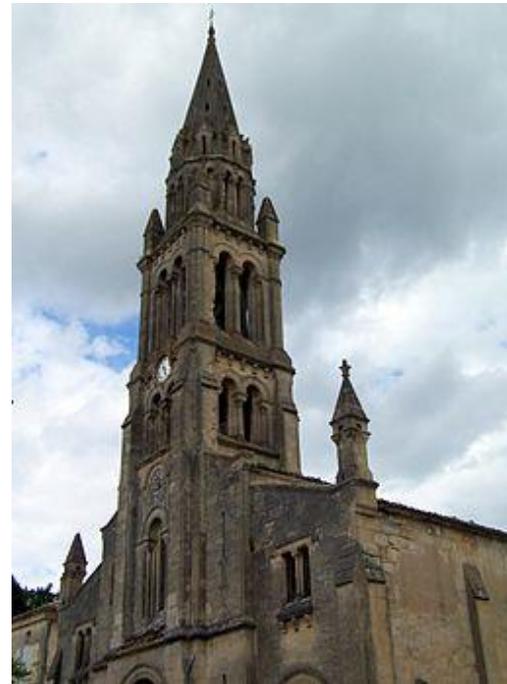
Légende

- ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) - Commune de RIONS
- ★ Monument historique inscrit : Eglise Sainte-Hilaire Périmètre de protection des monuments historiques (500m)

Zone de protection Archéologique

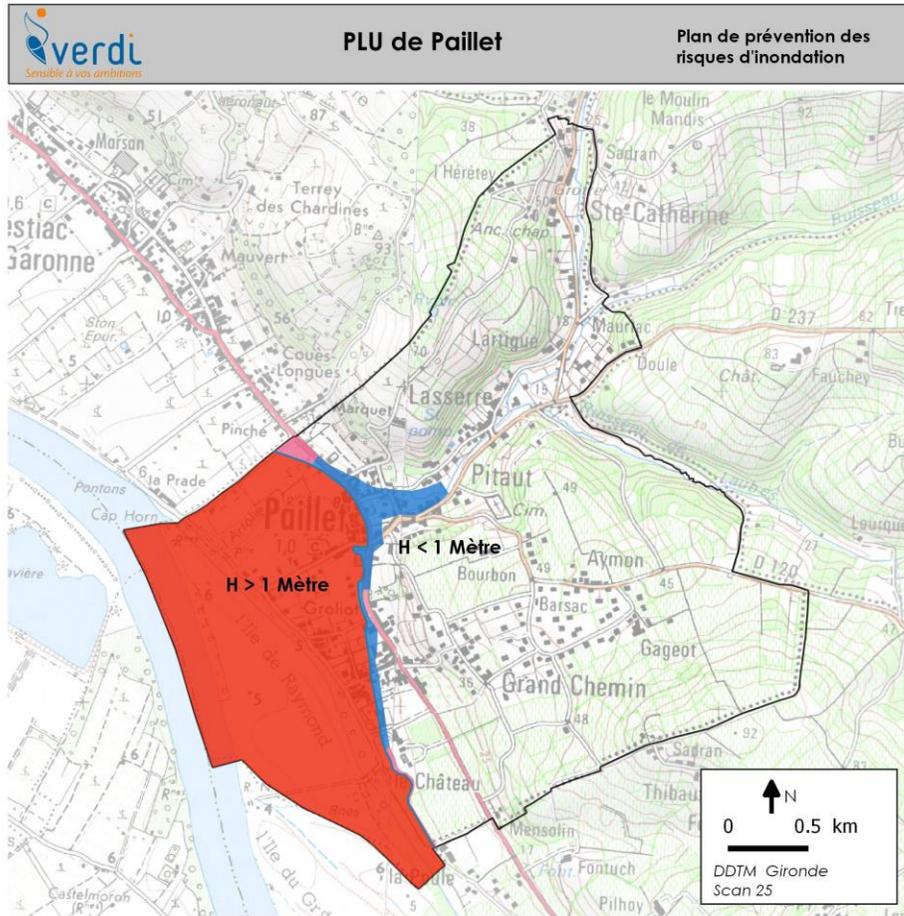
- 1 Sainte-Catherine - Vestiges d'une chapelle médiévale
- 2 Bellegarde - Vestiges gallo-romains
- 3 Groliot, le Port - Vestiges gallo-romains
- 4 Bourbon la grabusse - Vestiges gallo-romains
- 5 Mensolin - Villa Gallo-romaine

- ✦ 1 monuments inscrit : Eglise (avec servitude de protection de 500 de rayon + covisibilité)
- ✦ Règlement de PLU à adapter
- ✦ Prise en compte des sites de vestiges anciens (sites gallo-romains / moyen-âge)



Eglise Saint-Hilaire

Les risques naturels



Légende

— Ligne de hauteur d'eau

Zones soumises à un risque d'inondation

- Risque fort
- Risque faible
- Risque faible

Inondation

- PPRI révisé
- Approbation : 23 mai 2014

Mouvements de terrains miniers - Effondrements généralisés

Mouvement de terrain - Affaissements et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines)

Seisme (zone 1)



Bords de Garonne Juillet 2014

Les risques industriels

- ➡ Aucune ICPE industrielle
- ➡ Pas de site pollué ou polluants
- ➡ Pas de sols pollués

Autres nuisances

Pollution des sols :
pas de site répertorié

RESEAUX

Assainissement :

- Compétence : **SIAEPA Langoiran**
- Station d'épuration
- Capacité maximale possible à déterminer
- Eaux traitées par la station
- Gestion des services de l'eau et de l'assainissement collectif : Nantaise des Eaux Services

Electricité :

- ERDF / GRDF

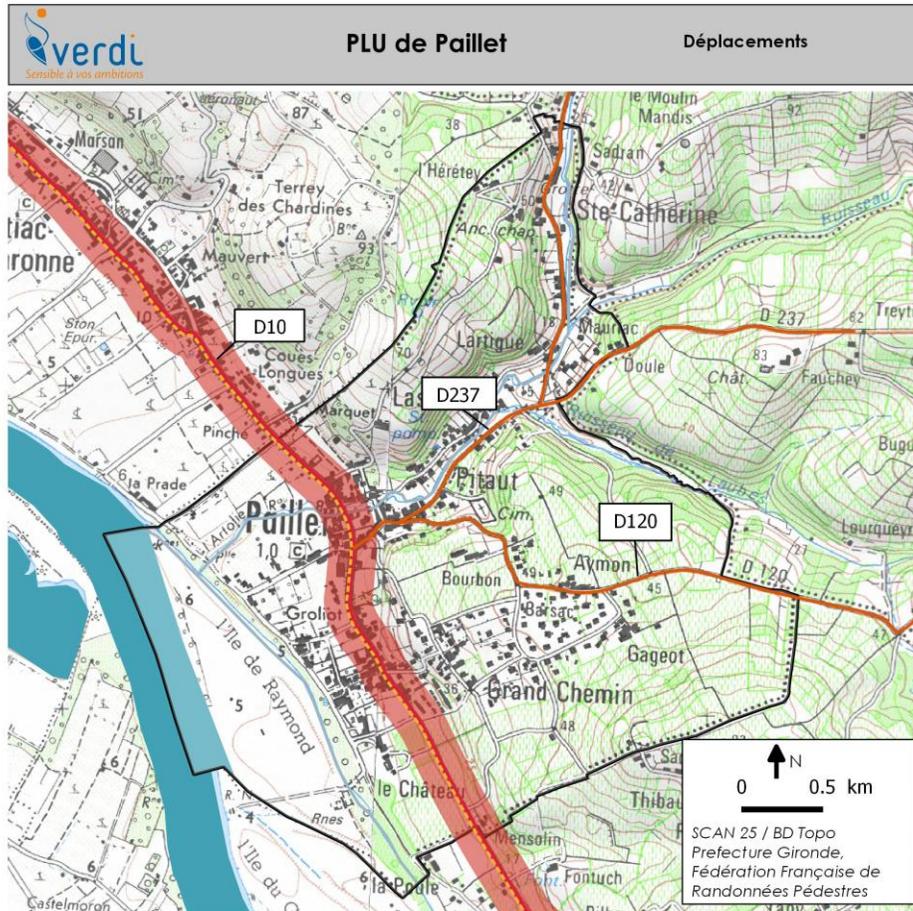
Gaz :

- GRDF Gaz Aquitaine

Eau potable : **SIAEPA Langoiran**

Eclairage public : SDEEG Gironde

DEPLACEMENTS



Légende

Infrastructures routières

- Voie principale : D10
- Routes secondaires

Voie à grande circulation

- Zone tampon D10 (75m)

Cheminement doux

- Projet de GR8 - 1ère tranche
- Chemin de Saint Jacques de Compostelle

3 voies structurent la communes :

- La RD 237 longe l'Artolie et remonte vers Villenave-de-Rions et au-delà vers Targon
- La RD 120 au nord se dirige vers Capian et à l'est vers Cardan et au-delà vers le lac de Laromet (Larroque/Omet)
- Ces deux voies rejoignent la palus sur l'historique RD 10 qui longe la Garonne en pied de coteau marquant le chapelet bâti aux abords de la Garonne
- Très passante la RD 10 est classée Grande Circulation : ses abords sont inconstructibles sur 75 m (sauf étude amendement Dupont L 111.1.4 du CU)

La voie de Vezelay (Via Lemovicensis) traverse les Pays du Libournais, de l'Entre-Deux-Mers et les Landes de Gascogne vers le Sud de la Gironde
Aujourd'hui un projet de création de GR, le GR8, reprend une partie de ce tracé (FFRP)
Le cheminement longe la RD 10

DEPLACEMENTS



LOCALISATION