

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

# DEFINITION ET OBJECTIFS DU PLU

- C'est un outil d'aide à la prise de **décision en matière d'aménagement** à l'usage de tous, habitants (actuels et futurs) et élus. Ce document définira les règles de vie sur le territoire de la commune.
- Il s'attachera par exemple à **délimiter les zones constructibles ou non constructibles**, et à préciser la vocation de chacune d'elles (habitat, activités, équipements, ...).
- Il imposera des **règles essentielles** destinées à assurer le **renouvellement urbain**, à **préserver le cadre de vie** et à encadrer la pression foncière. Le P.L.U. est une véritable réflexion sur le projet communal qui s'inscrit dans le long terme. Son élaboration doit s'inscrire dans une logique de développement durable.
- Un véritable **projet urbain pour les 10 années à venir**.

En élaborant le Plan Local d'Urbanisme, Paillet décide officiellement de son avenir.

## Qui élabore le Plan Local d'Urbanisme?

- Le Conseil Municipal prend l'initiative de réaliser le PLU, ainsi que son débat, tout au long de son élaboration, des orientations d'aménagement et de développement explorées. La délibération de prescription d'élaboration a été prise le 25 septembre 2015.
- La commission urbanisme de la commune avec la contribution externe **d'urbanistes et de paysagistes**, étudient les **orientations de développement et d'aménagement** et élaborent le dossier du Plan Local d'Urbanisme.
- Les **services de l'Etat** vérifient la validité juridique du Plan Local d'Urbanisme.
- Les **habitants et les associations** participent tout au long de la procédure au travers de la **concertation et de l'enquête publique**.

# CONCERTATION PENDANT LE PLU

La concertation, une participation citoyenne :

Pendant toute la durée d'élaboration du P.L.U., une diffusion de l'information la plus large possible est faite afin de recevoir les remarques et réactions des partenaires divers et de l'ensemble des habitants de Paillet.

- Informations sur le Chêne Vert Juin 2016
- Information sur le site internet : <http://www.mairie-paillet.fr/>

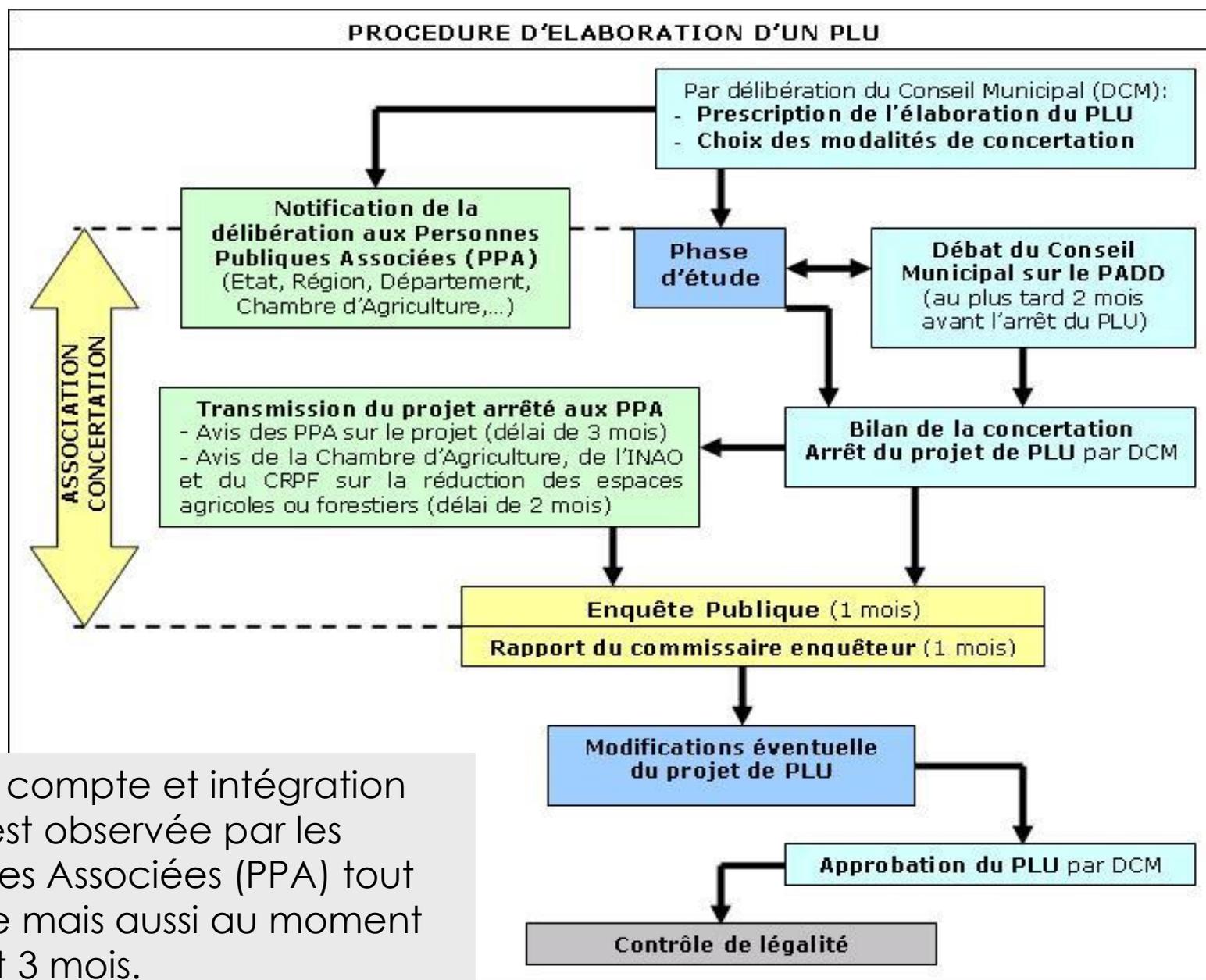
Cette concertation donne la possibilité à la population d'**exprimer son avis sur les grandes orientations d'aménagement**.

Un **registre est mis à disposition** à cet effet durant toute la phase d'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme et des **réunions publiques** seront réalisées au cours de la procédure.

# CONTENU DU PLU

- ▶ ETAPES
- ▶ LES PIÈCES DU DOSSIER DE PLU
- ▶ LE CALENDRIER

# ETAPES



Rapport de présentation	PADD	OAP	Règlement > Plan de zonage	Annexes
Expose la <b>situation existante</b> , présente les <b>perspectives d'évolution</b> et les nouvelles dispositions réglementaires	<b>Grandes Orientations d'urbanisme</b> à long terme	<b>Secteurs et quartiers à enjeux</b> avec des dispositions spécifiques	<b>Règles d'urbanisme</b> par zones, qui déterminent les possibilités de construire sur le territoire	<b>Plans des servitudes d'utilité publique</b> et des périmètres reportés à <b>titre d'information</b>

**1-Le rapport de présentation** qui rassemble de façon organisée le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire ;

**2-Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (P.A.D.D.)** qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (**10 ans = période de référence**) ;

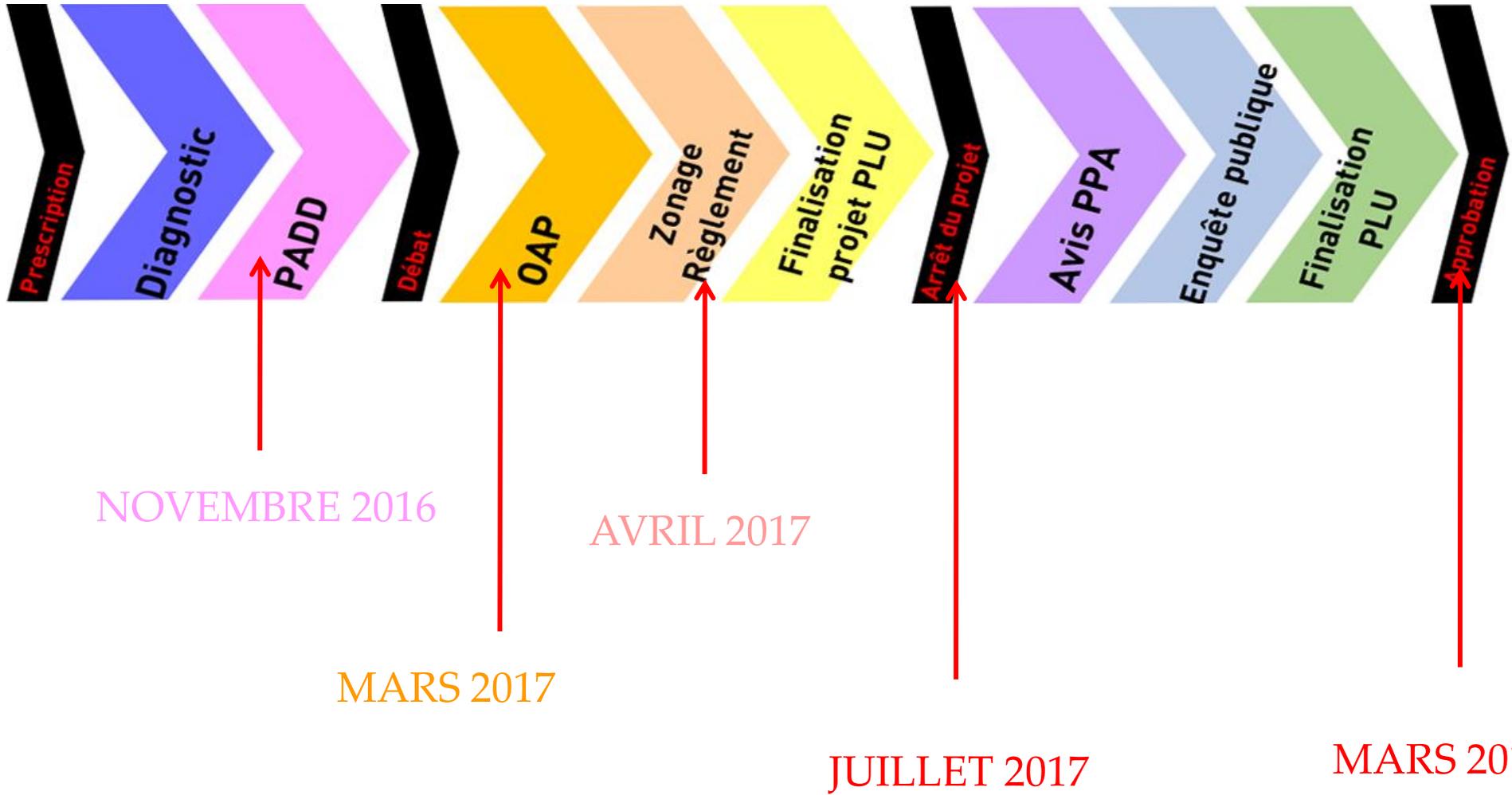
**3-Les orientations particulières d'aménagement et de programmation** qui peuvent définir des principes d'aménagement à respecter pour les zones AU ;

**4-1-Le plan de zonage** qui définit les différents espaces (urbanisé, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R.) et les espaces boisés classés ;

**4-2-Le règlement** qui fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones.

**5-Les documents techniques annexes** concernant notamment :  
les annexes sanitaires et réseaux publics ;

**6-les servitudes d'utilités publiques** et contraintes



# METHODOLOGIE :

## DISPOSITIONS NATIONALES

### PREALABLES AU DOCUMENT D'URBANISME

- **Loi Grenelle I et II** : lutte contre le changement climatique, préservation de la biodiversité, lutte contre l'étalement urbain...
- **Loi ALUR** : Limiter la consommation de l'espace, préserver les espaces naturels et agricoles ...
  - **Loi LAAAF**
  - **Loi Macron**

***Chaque dispositif associé sera considéré au document d'urbanisme***

# 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/km<sup>2</sup>

## LA COMMUNE FAIT PARTIE (1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier

## ELABORATION DU PLU - PAILLET

### Plan de situation



200 m

# LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRA-COMMUNAUX

- SCoT (schéma de cohérence territorial) en élaboration
- PLH (habitat)
- PDU (déplacements urbains)
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Schéma Régional Climat Air Energie d'Aquitaine
- ...

## 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

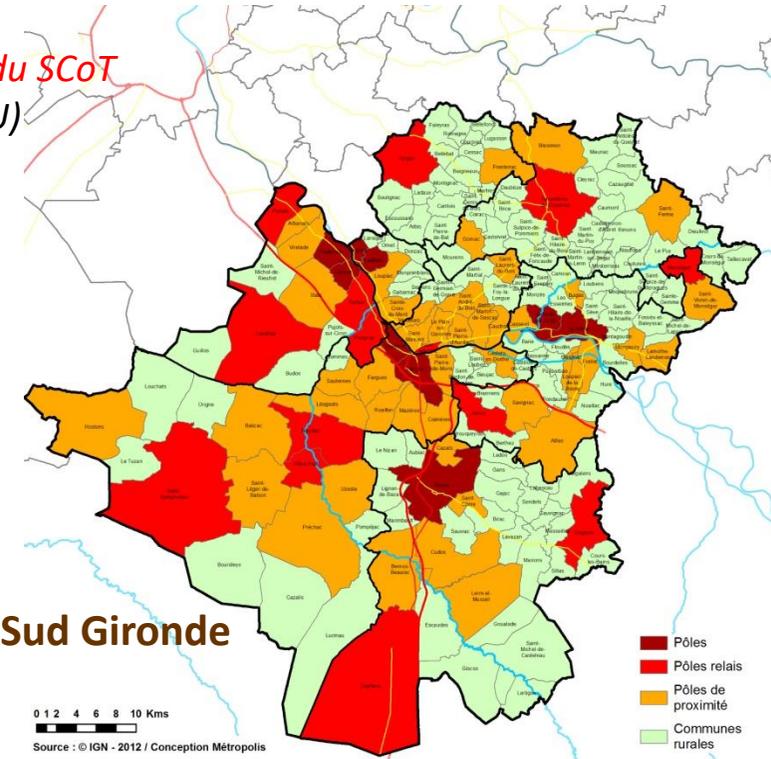
- 1 - Valoriser le Sud Gironde à travers son capital environnemental
- 2 – Se réappropriier les identités urbaines et naturelles du Sud Gironde
- 3 - Axes Majeurs comme vecteur de développement
- 4 - Développement économique à valoriser et organiser

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

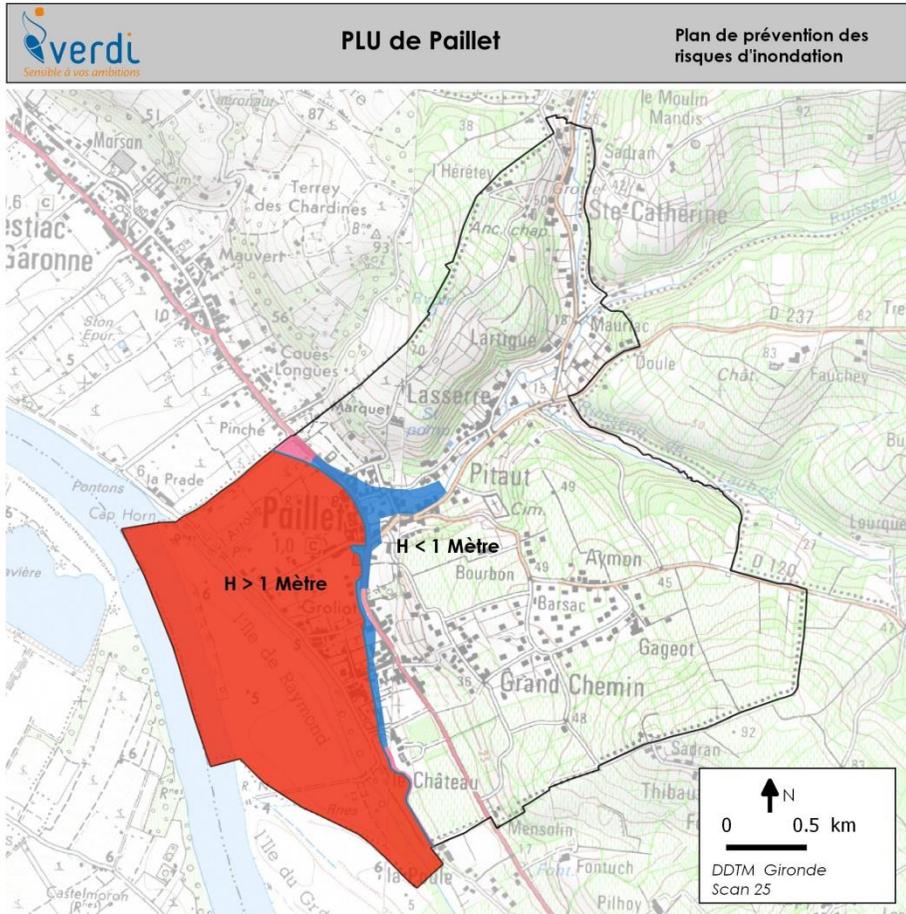
- 1 - Vers une solidarité Sud Girondine
- 2 - Améliorer les conditions d'échange, de mobilité et de connexion du Sud Gironde

### 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 m<sup>2</sup> maximum)
- 3 – Des contextes ruraux spécifiques à appréhender



# LES RISQUES NATURELS



## Légende

— Ligne de hauteur d'eau

### Zones soumises à un risque d'inondation

- Risque fort
- Risque faible
- Risque faible

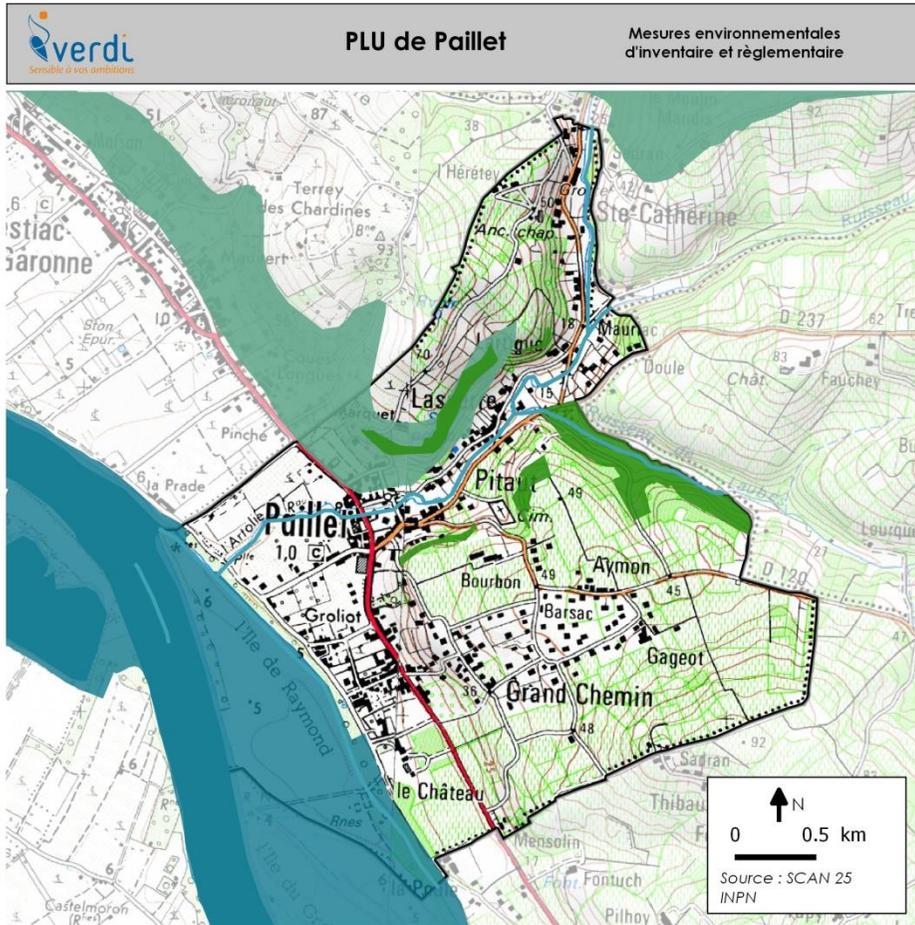
## Inondation

- 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)

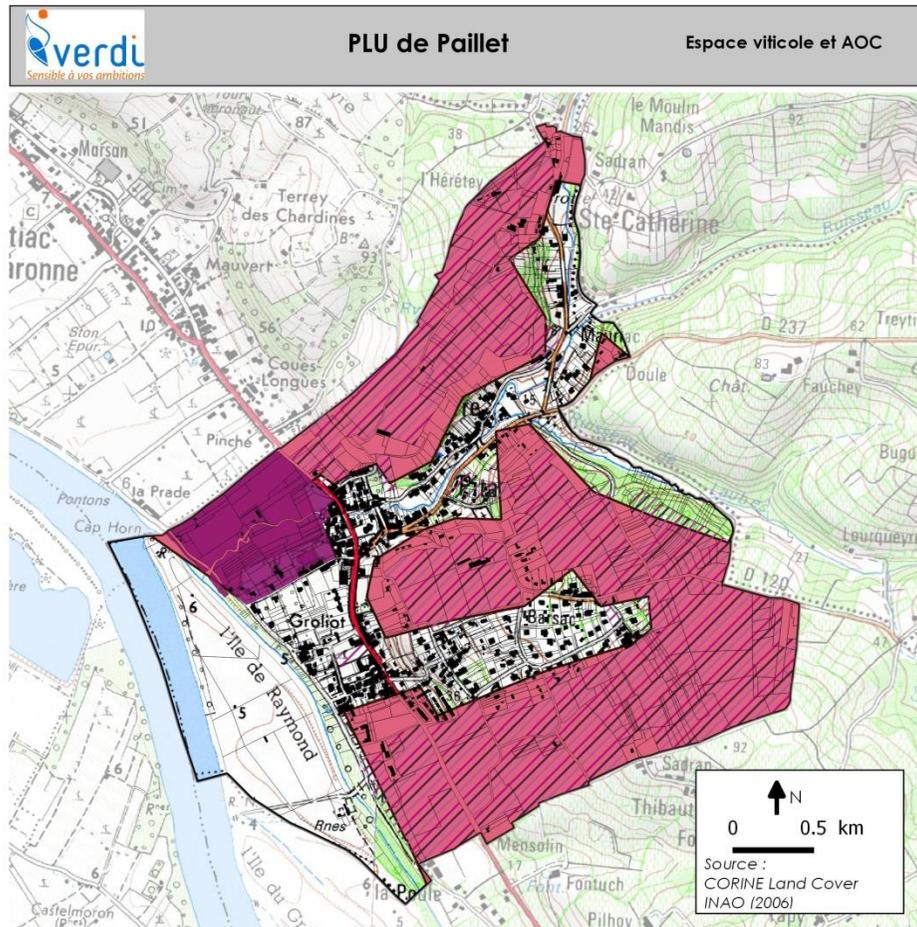


- 1 milieu naturel protégé Natura 2000 sur la commune « La Garonne » (effets directs et indirects)
- DOCOB de novembre 2013 (plan de gestion, mesures agro-environnementales)
- ZNIEFF I (inventaire) COTEAUX DE LANGOIRAN, LESTIAC-SUR-GARONNE, ET PAILLET
- Boisements présents = Contribue au SRCE
- Boisements 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...)



## Légende

### Vignobles en Appellation d'Origine Contrôlées

1ere côte de Bordeaux, Cadillac et Bordeaux

Bordeaux

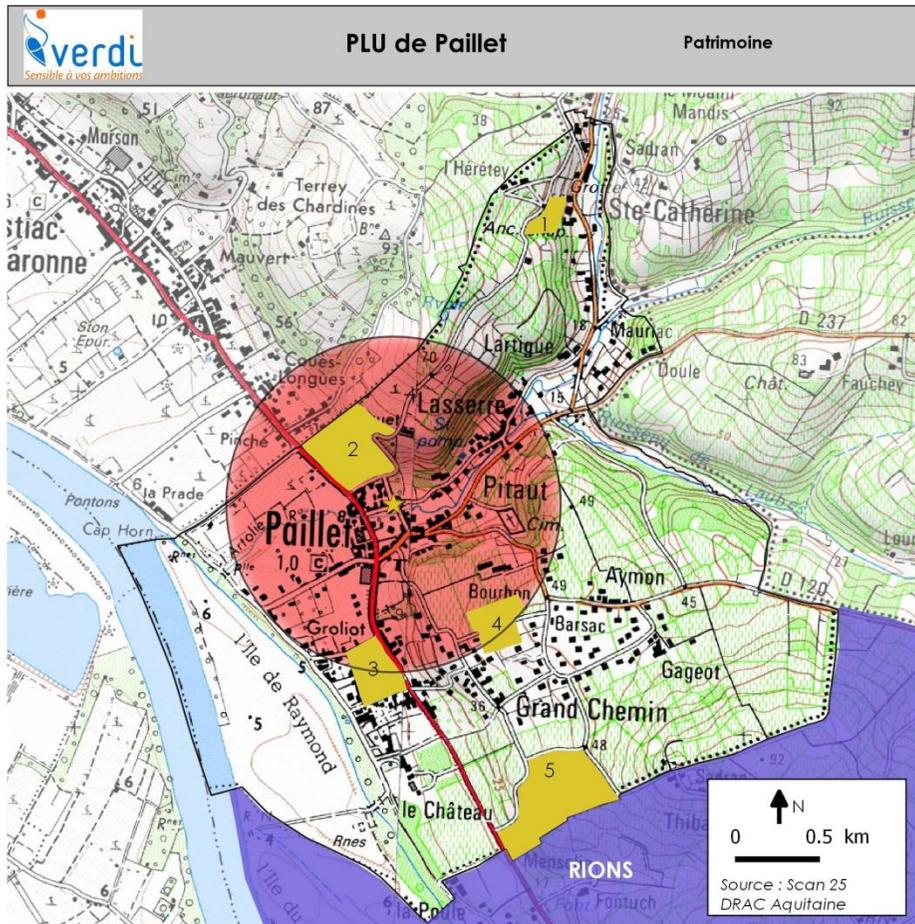
### Territoires agricoles - Cultures permanentes

Vignobles (Source : Corine Land Cover 2012)

## Occupation 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)

# LE PATRIMOINE REMARQUABLE



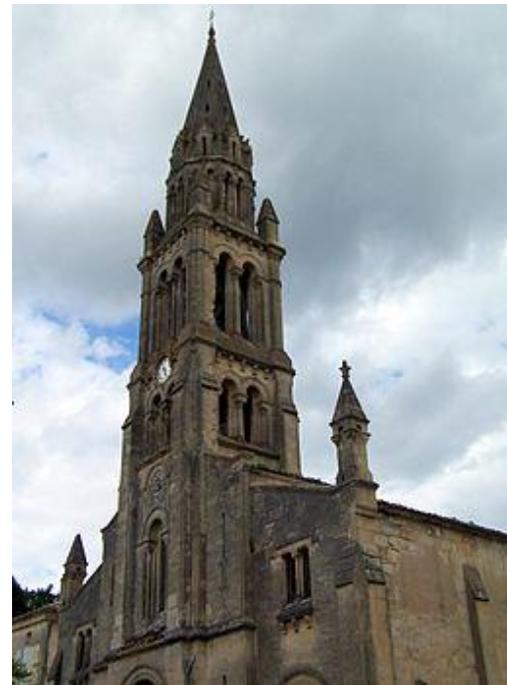
## Légende

- ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) - Commune de RIONS
- Monument historique inscrit : Eglise Sainte-Hilaire Périètre 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**