

ELABORATION DU PLUi/PLH d'Albret Communauté

Présentation du Zonage en réunion publique

mercredi 19 juillet 2023



MAÎTRE D'OUVRAGE :

ALBRET COMMUNAUTE
CENTRE HAUSSMANN
10 PLACE ARISTIDE BRIAND BP 39
47600 NERAC

Agence
MÉTAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE
www.agencemetaphore.fr
0 5 . 5 6 . 2 9 . 1 0 . 7 0
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux
S.A.R.L. au capital de 54000€
R.C.S. Bordeaux 385 341 102
SIRET 385 341 102 00015 APE 7111Z





PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. RAPPEL DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUI
 2. RAPPEL DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET D'ACCUEIL
 3. PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE
 4. PRÉSENTATION DU ZONAGE
- 
- 



Partie 1

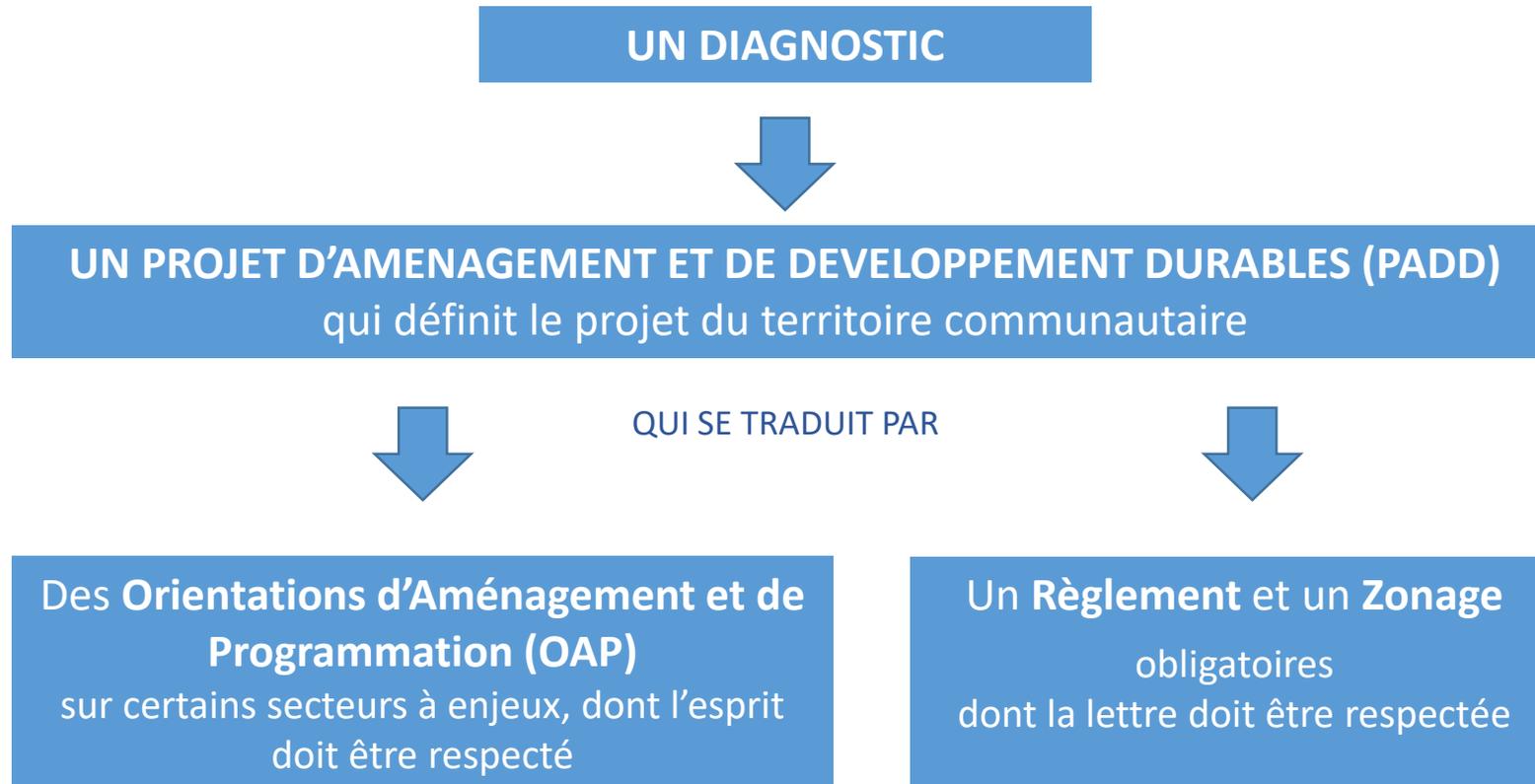
RAPPEL DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PLUi

➤ LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

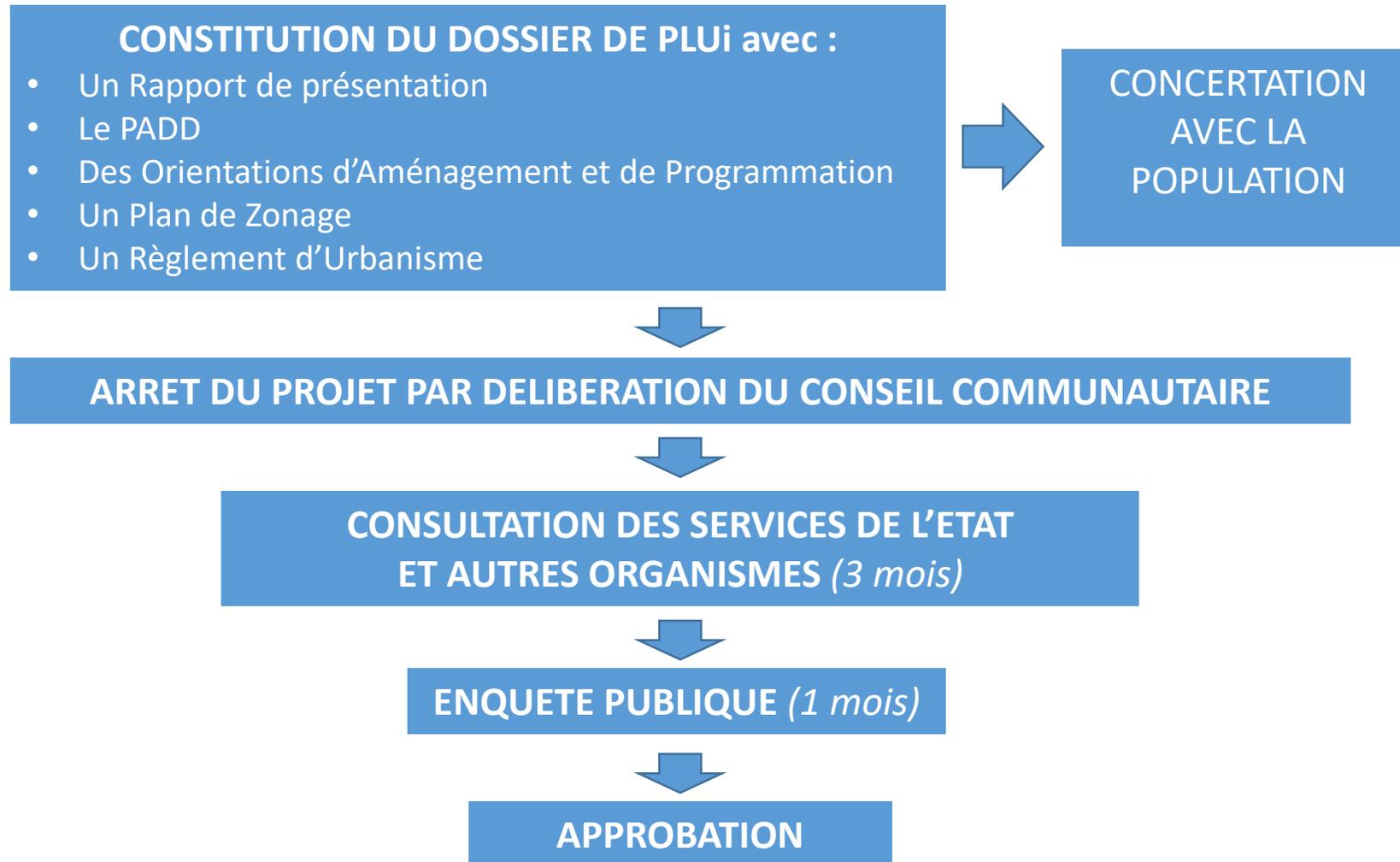
- ✓ Modération de la consommation foncière,
- ✓ Lutte contre l'étalement urbain,
- ✓ Densification des bourgs, ...
- ✓ Lutte contre l'artificialisation des sols



➤ LA DÉMARCHE D'ELABORATION DU PLUI



➤ LA PROCEDURE





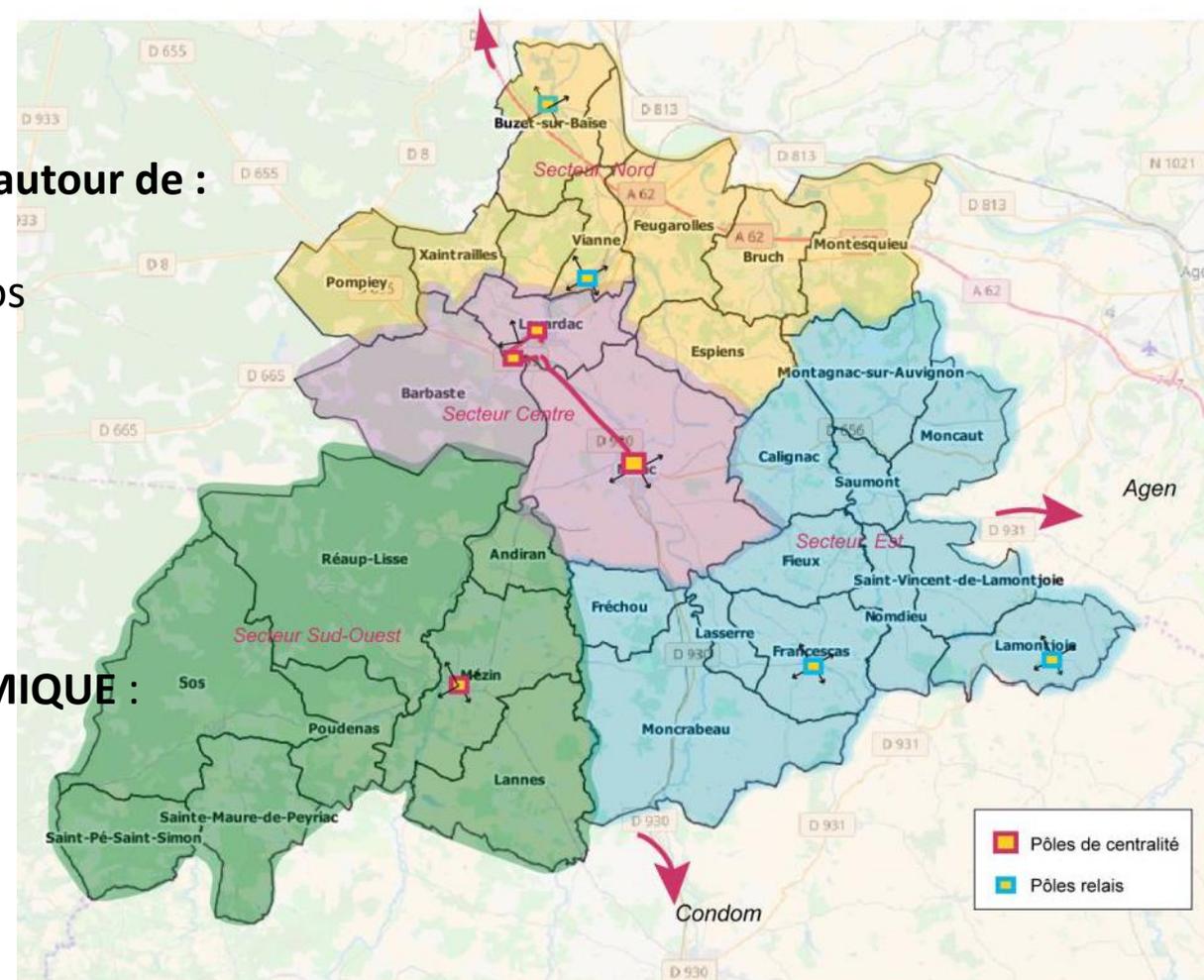
Partie 2

RAPPEL DU DIMENSIONNEMENT DU PROJET D'ACCUEIL

LA REFERENCE AU PADD DU SCOT D'ALBRET

➤ UNE PLANIFICATION DU SCOT D'ALBRET ETABLIE :

- **POUR L'ECHEANCE « 2035 »,**
- **SUR LA BASE D'UNE ARMATURE DU TERRITOIRE structurée autour de :**
 - ✓ 4 pôles de centralité : Nérac/Lavardac/Barbaste/Mézin
 - ✓ 5 pôles relais : Buzet/Vianne, Lamontjoie/Francescas, Sos
 - ✓ et un maillage de 22 villages
- **POUR LE CALIBRAGE D'UN PROJET D'ACCUEIL DE :**
 - ✓ 30 000 habitants en 2035
 - ✓ Soit + 4 000 habitants / +2 000 à 2 100 logements
- **POUR LA PROGRAMMATION DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :**
 - ✓ le technopole AGRINOVE
 - ✓ 2 zones industrielles (1 secteur Nord/1 secteur Sud-ouest)
 - ✓ 3 à 4 zones artisanales (1 par secteur)
- **POUR LA CONSOMMATION FONCIERE :**
 - ✓ **Habitat** → 123 ha d'ici 2035
 - ✓ **Économie** → 30 ha Agrinove +37 ha ZAE





Partie 3

LA DEMARCHE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

→ A L'ECHELLE DE CHAQUE COMMUNE, LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX MAJEURS

1. zones humides :

- synthèse ZH SAGE Garonne, inventaires départementaux 2013,
- Inventaires du CEN (Conservatoire Espaces Naturels) d'Aquitaine,
- inventaires Service Environnement Albret Communauté – chargée de mission N2000,
- + inventaires de terrain en avril 2023

2. Réservoirs et corridors écologiques :

- Espaces naturels remarquables (N2000 Gélise, Arrêté de biotope, ZNIEFF, partie naturelle des Sites inscrits et classés, ..)
- Espaces de grande qualité (milieux agricoles ou naturels qui participent aux continuités entre les espaces de grande qualité)

3. Biodiversité :

- Faune : observatoire de la faune sauvage de NA (FAUNA)
- Flore : Observatoire de Biodiversité Végétale de NA

Buzet-sur-Baise

- ▭ Projet Zone AU du PLUi
- ▭ Enveloppe urbaine projet
- Réservoirs écologiques (SCoT)**
 - ▭ Habitats naturels protégés (natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits/classés...)
 - ▭ Espaces naturels remarquables
 - ▭ Espaces de grande qualité
 - ▭ Zones humides (inventaires CEN)
- Corridors écologiques (SCoT)**
 - ▬ Corridors verts
 - ▬ Cours d'eau permanents
 - ▬ Cours d'eau intermittents
- Biodiversité (FAUNA et OBV)**
 - Taxon de faune protégée
 - Taxon de faune répertoriée
 - Taxon flore indicatrice de zone humide
 - Taxon de flore répertoriée

Vizea, d'après données du SCoT, RPG 2019, FAUNA, OBV, CEN



PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

→ Le risque inondation : Servitude déclinée sous plusieurs formes

1. **Le PPRI de la Garonne** (6 communes Bruch, Buzet, Feugarolles, Montesquieu, Thouars, et Vianne)
2. **Le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) Baïse valant PPR** :
 - 5 communes Le Fréchou, Lasserre, Lavardac, Moncrabeau, Nérac
 - document ancien (1957), peu précis au règlement sommaire (zone A de grand débit/zone B complémentaire).
3. **L'Atlas des Zones Inondables (AZI)** lié aux cours d'eau de la Baïse, Gélise, l'Osse,
 - 17 communes , outil d'information et d'aide à la décision sans portée réglementaire,

Rappel du PAC : « *l'urbanisation ne doit pas étendue dans l'ensemble des zones inondables connues et réglementées par un PPRI , définies par un atlas, un PSS afin de préserver le champ d'expansion des crues. »*

→ Le risque retrait et gonflement d'argiles : PPR 2016 ,

- en l'absence d'évitement, un volet réglementaire sera traduit dans le RU

→ Le risque feu de forêt :

- en l'absence d'évitement, un volet réglementaire sera traduit dans le RU



Partie 4

PRESENTATION DU ZONAGE

Les différentes zones du plan de zonage

❖ Les Zones urbaines (Zones UC / UH / US)

- Secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

❖ Les Zones à urbaniser (Zones AU) :

- Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

❖ Les Zones agricoles (Zones A) :

- Secteurs à protéger en raison de leur potentiel agronomique.

❖ Les Zones naturelles et forestières (Zones N) :

- Secteurs à protéger en raison de la qualité des espaces naturels ou de la prise en compte d'un risque.

Les différentes zones du plan de zonage

- ✓ la **Zone UC**, zone **U**rbaine de **C**entralité composée des secteurs suivants :
 - **secteur UCca** : **c**entres **a**nciens des « petites villes » à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
 - **secteur UCeca** : **e**xtensions des **c**entres **a**nciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
 - **secteur UCcb** : **c**entres **b**ourgs à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
 - **secteur UCp** correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante **p**avillonnaire
 - **secteur UCpp** correspondant aux **p**arcs de **p**ropriétés qu'il convient de protéger

- ✓ la **Zone UH**, zone urbaine de **H**ameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec les centralités et recensés dans la cartographie du Scot (P9 « *Prioriser le développement urbain dans ou en continuité des enveloppes urbaines existantes* ») et bénéficiant d'un niveau d'équipement public suffisant;

- ✓ **US**, zone urbaine spécialisée composée des secteurs suivants :
 - **secteur USae** destiné aux **a**ctivités **é**conomiques, (activités artisanales, commerciales ou de bureaux, ...)
 - **secteur USi** destiné aux **a**ctivités **i**ndustrielles,
 - **secteur USec** destiné aux **é**quipements **c**ollectifs
 - **secteur USSl** destiné aux activités de **s**port et de **l**oisirs
 - **secteur USer** correspondant aux installations de production d'**é**nergie **r**enouvelable existantes

- ✓ la **Zone AU**, zone à urbaniser se composant des secteurs suivants :
 - **secteur AUh1** : terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat,
 - **secteur AUae** : destiné aux **a**ctivités **é**conomiques (industrielles, artisanales, commerciales, bureaux), sous la forme d'opérations organisées
 - **secteur AUht** destiné aux opérations d'aménagement à vocation d'**h**ébergement **t**ouristique

Les différentes zones du plan de zonage

✓ la Zone A :

- Couvre les terrains à potentiel Agricole à protéger,
- Accueille des constructions non agricoles antérieures au PLUI, des constructions à vocation d'habitat : le RU permet leur évolutivité (extension, annexes,..) mais ne permet pas de nouvelle constructibilité;
- comprend plusieurs secteurs de gestion ou de capacité d'accueil limitée :
 - secteur Aae, où sont présentes des constructions à vocation économique non agricoles (industrielles, artisanales, commerciales..) , secteur de gestion et permettant une évolution dans une mesure limitée;
 - secteur Apv, destiné à des projets d'agrivoltaïsme,
 - Secteur Ac de carrières sous autorisation d'exploiter;
 - Secteur Ace réservé aux activités équestres (centre équestre, élevage équestre, pension / clinique équestre,..)

✓ la Zone N :

- Couvre des terrains à protéger de l'urbanisation pour divers motifs (biodiversité, paysage, risque naturel, TVB,..)
- Accueille des constructions antérieures au PLUI, des constructions à vocation d'habitat : le RU permet leur évolutivité (extension, annexes,..), mais ne permet pas de nouvelle constructibilité;
- comprend plusieurs secteurs de gestion ou de capacité d'accueil limitée :
 - secteur Nae, où sont présentes des constructions à vocation économique non agricoles (industrielles, artisanales, commerciales..), secteur de gestion et permettant une évolution dans une mesure limitée;
 - secteur Ng destiné au golf de Barbaste,
 - secteur Nht à vocation d'hébergement touristique (Nht1 Résidence de Tourisme/VV / Nht2 petites opérations d'aménagement de capacité limitée),
 - secteur Npv destiné aux installations de production d'énergie renouvelable à caractère photovoltaïque
 - secteur Nsl sport et loisirs,

Le zonage à l'échelle du territoire communautaire

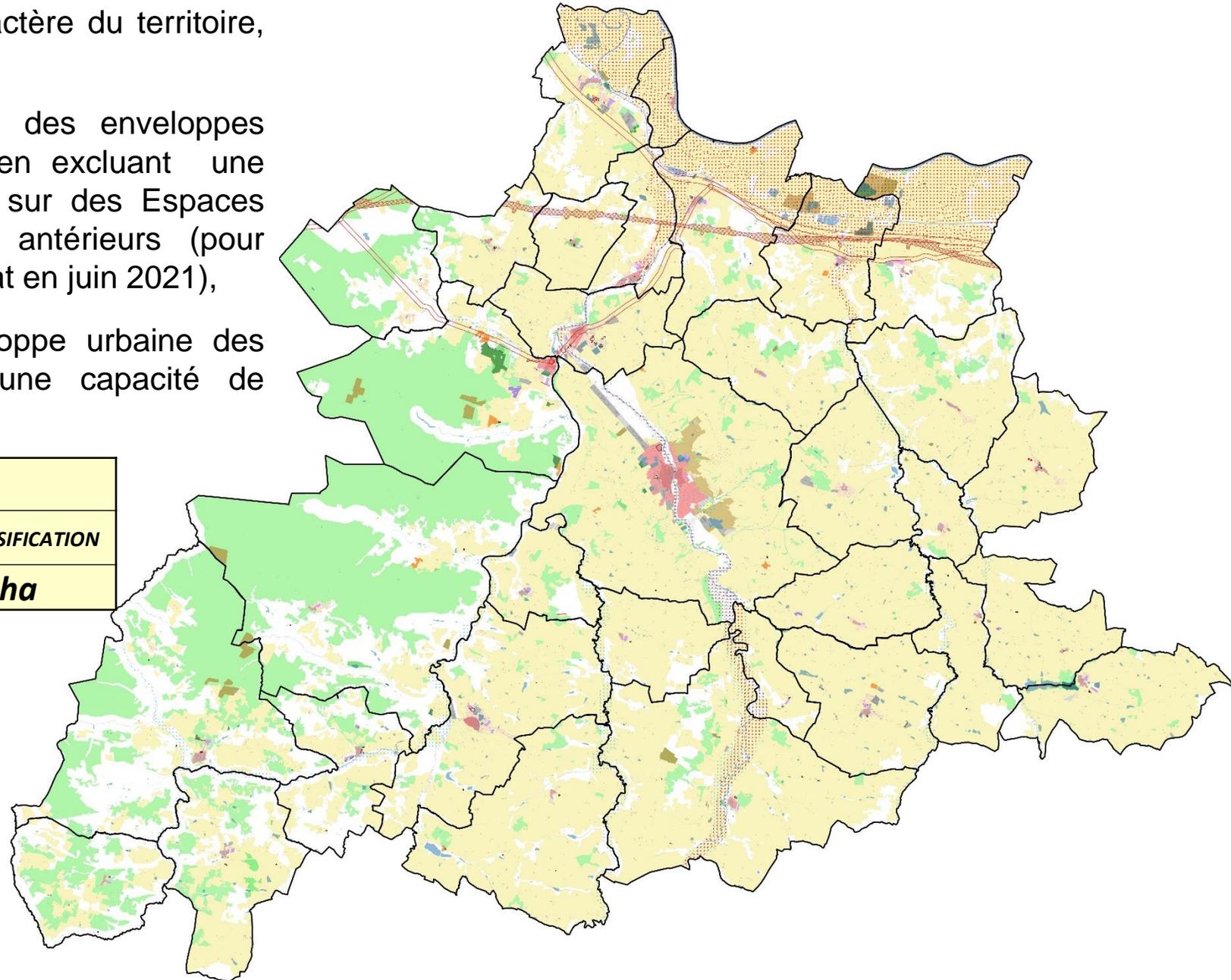
- ✓ Un zonage qui traduit le double caractère du territoire, agricole à l'Est et forestier à l'Ouest,
- ✓ Un zonage resserré au plus près des enveloppes urbaines actuellement constituées, en excluant une grande part des zones d'extension sur des Espaces NAF des documents d'urbanisme antérieurs (pour rappel évaluées à 433 ha pour l'habitat en juin 2021),
- ✓ Un zonage qui recèle dans l'enveloppe urbaine des centre-ville et des centre-bourg, une capacité de densification de 75 ha :

POTENTIEL DE DENSIFICATION		
<i>comblement de dents creuses</i>	<i>Redivisions foncières</i>	<i>TOTAL DENSIFICATION</i>
54 ha	20 ha	75 ha

- Potentiel de densification : Dent creuse
- Potentiel de densification : Division foncière

- ✓ Une capacité de densification insuffisante à répondre aux besoins fixés dans le PADD, qui implique la nécessité de mobiliser des zones complémentaires, en espaces NAF (estimée et reportée sur le plan de zonage)

■ Consommation ENAF

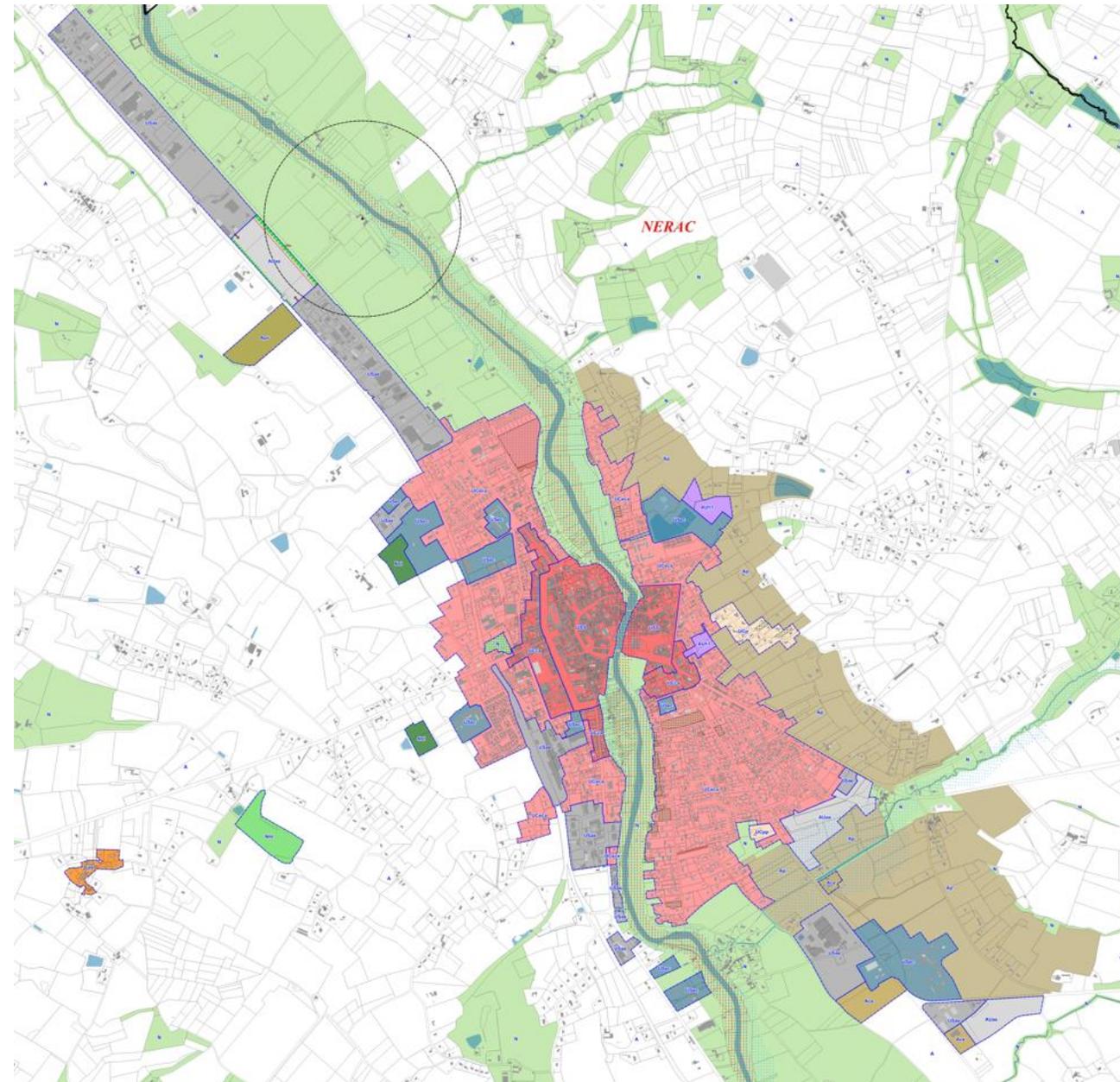


CONFORTER LES 4 POLES DE CENTRALITE :

- NERAC
- BARBASTE
- LAVARDAC
- MEZIN

Le zonage à l'échelle communale- NERAC

- Une occupation du sol à dominante agricole,
- des espaces naturels N et Np, en lien avec le site Natura 2000 de la Gélise à l'Ouest, avec les espaces remarquables du SCoT, dispersés sur le territoire et avec le site inscrit de la vallée de la Baise,
- Une enveloppe urbaine compacte, ramassée autour du centre-ville, qui reprend le tracé du PLU 2018,
- Les zones d'habitat diffus du PLU 2018, en discontinuité de l'enveloppe urbaine du Centre-Ville → reclassées en zone A et N, dans lesquelles l'évolutivité du bâti est autorisée,
- 2 hameaux maintenus en zone UH (Tauziette/Bréchan), en cohérence avec le Scot,
- Des secteurs de projet d'hébergement touristique en milieu Naturel (Nht) et d'activité équestre (Nce),
- L'enveloppe des zones d'activités le long de la Rte de Bx (RD 930) du PLU 2018 est reconduite, (extension de la zone de Labarre II, 8ha),
- Traduction du projet Agrinove – (NAF 7,5 ha) :
 - phases 1, 2 (secteur Sud) et 4 (secteur nord) à court/moyen terme → AUae
 - phases 5, 6, 7 en fin d'aménagement dans le phasage → en attente en zone A
- Un projet agrivoltaïque au lieu dit Labasques (à l'ouest de la ZA Labarre)



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Nérac

- Projet Zone AU du PLUi
- Enveloppe urbaine projet

Réservoirs écologiques (SCoT)

- Habitats naturels protégés (natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits/classés...)
- Espaces naturels remarquables
- Espaces de grande qualité
- Zones humides (inventaires CEN)

Corridors écologiques (SCoT)

- Corridors verts
- Cours d'eau permanents
- Cours d'eau intermittents

Biodiversité (FAUNA et OBV)

- Taxon de faune protégée
- Taxon de faune répertoriée
- Taxon flore indicatrice de zone humide
- Taxon de flore répertoriée

Vizea, d'après données du SCoT, RPG 2019, FAUNA, OBV, CEN

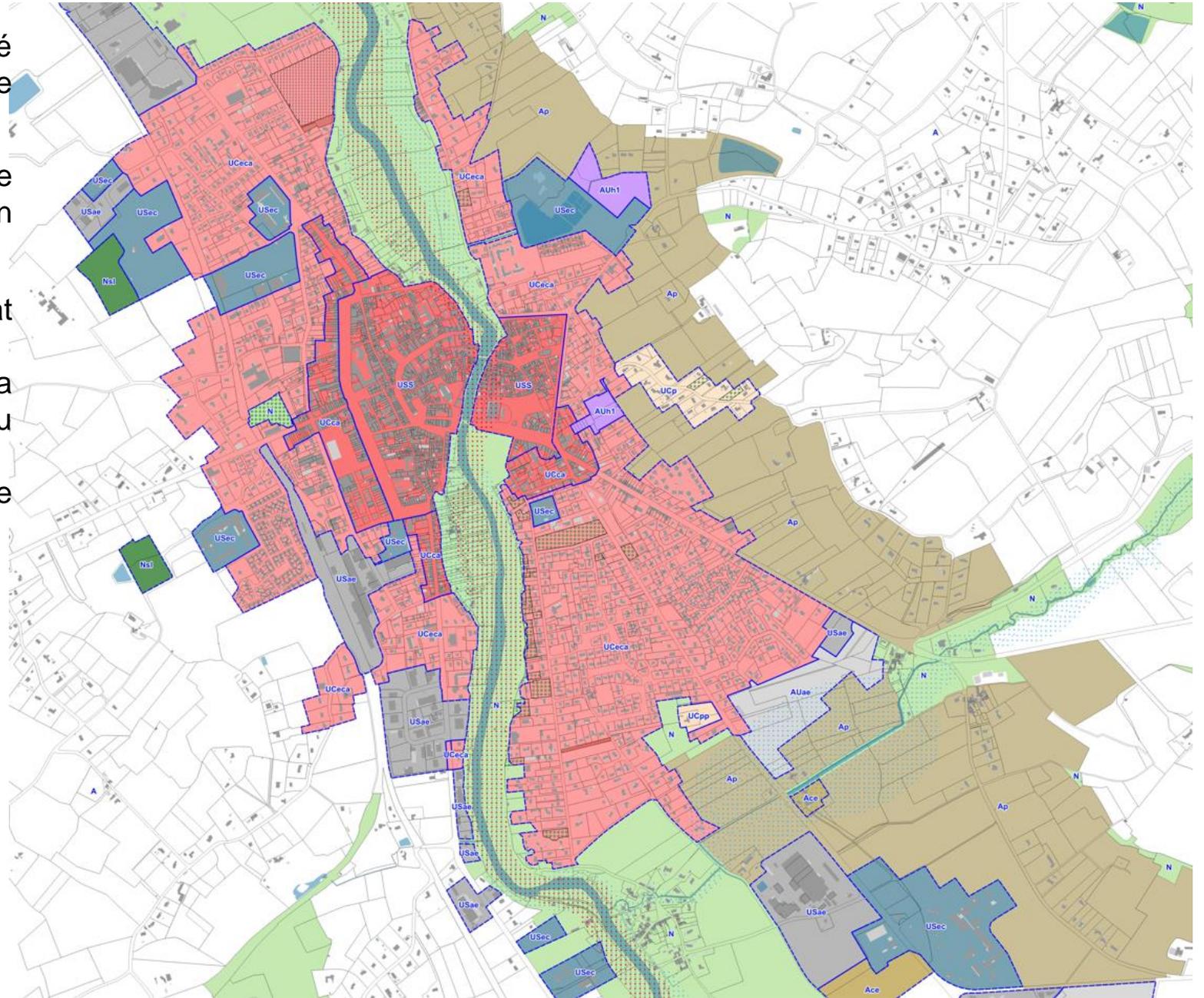


Enjeux :

- de TVB en cœur d'enveloppe urbaine (Baise, ruiss de Malé..)
- d'Espace de Grande Qualité sur le secteur Ludoparc, en complément d'analyse au printemps

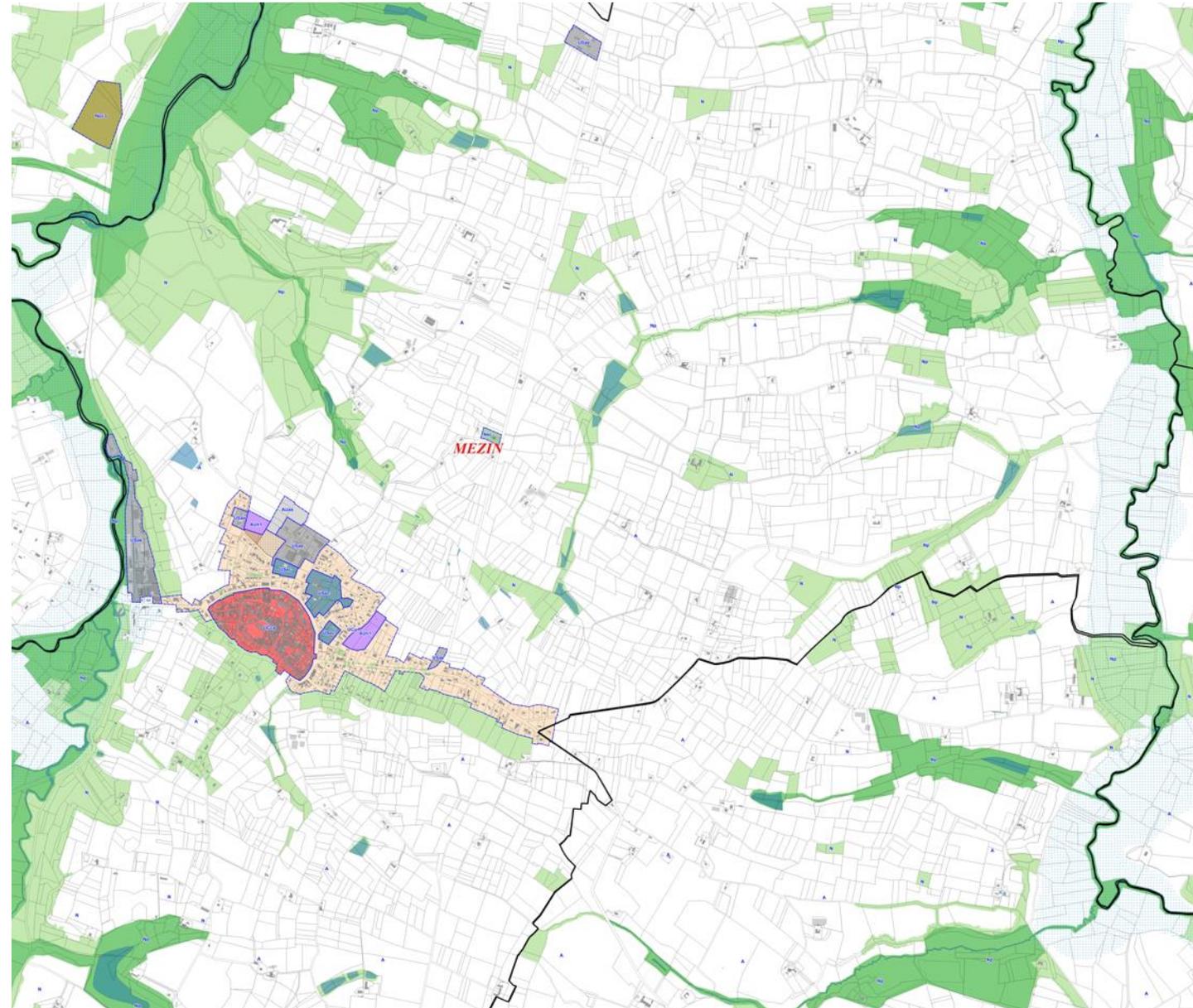
Le zonage à l'échelle des enveloppes urbaines - NERAC

- Une zone urbaine Secteur Sauvegardé (USS) qui renvoie au règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV),
- Une zone Urbaine en extension du centre ancien, qui s'étend sur les faubourgs en couronne du centre ancien,
- Des zones d'extension à vocation d'habitat (AUh1) :
 - sur des dents-creuses (secteur entre la rue du Caudère et l'impasse Clémenceau à l'arrière de la résidence du château),
 - Sur des terrains communaux dans le secteur de Plaisance
- Des zones d'équipement public (Usec)



Le zonage à l'échelle communale- MEZIN

- Une occupation du sol à dominante agricole,
- des espaces Naturels Np en lien avec le site Natura 2000 des vallées de la Gélise et de l'Auzoue, et des zones N en lien avec les espaces remarquables du Scot,
- une enveloppe urbaine compacte ramassée autour de l'enveloppe urbaine du bourg,



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Mézin

Projet Zone AU du PLUi

Enveloppe urbaine projet

Réservoirs écologiques (SCoT)

Habitats naturels protégés (natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits/classés...)

Espaces naturels remarquables

Espaces de grande qualité

Zones humides (inventaires CEN)

Corridors écologiques (SCoT)

Corridors verts

Cours d'eau permanents

Cours d'eau intermittents

Biodiversité (FAUNA et OBV)

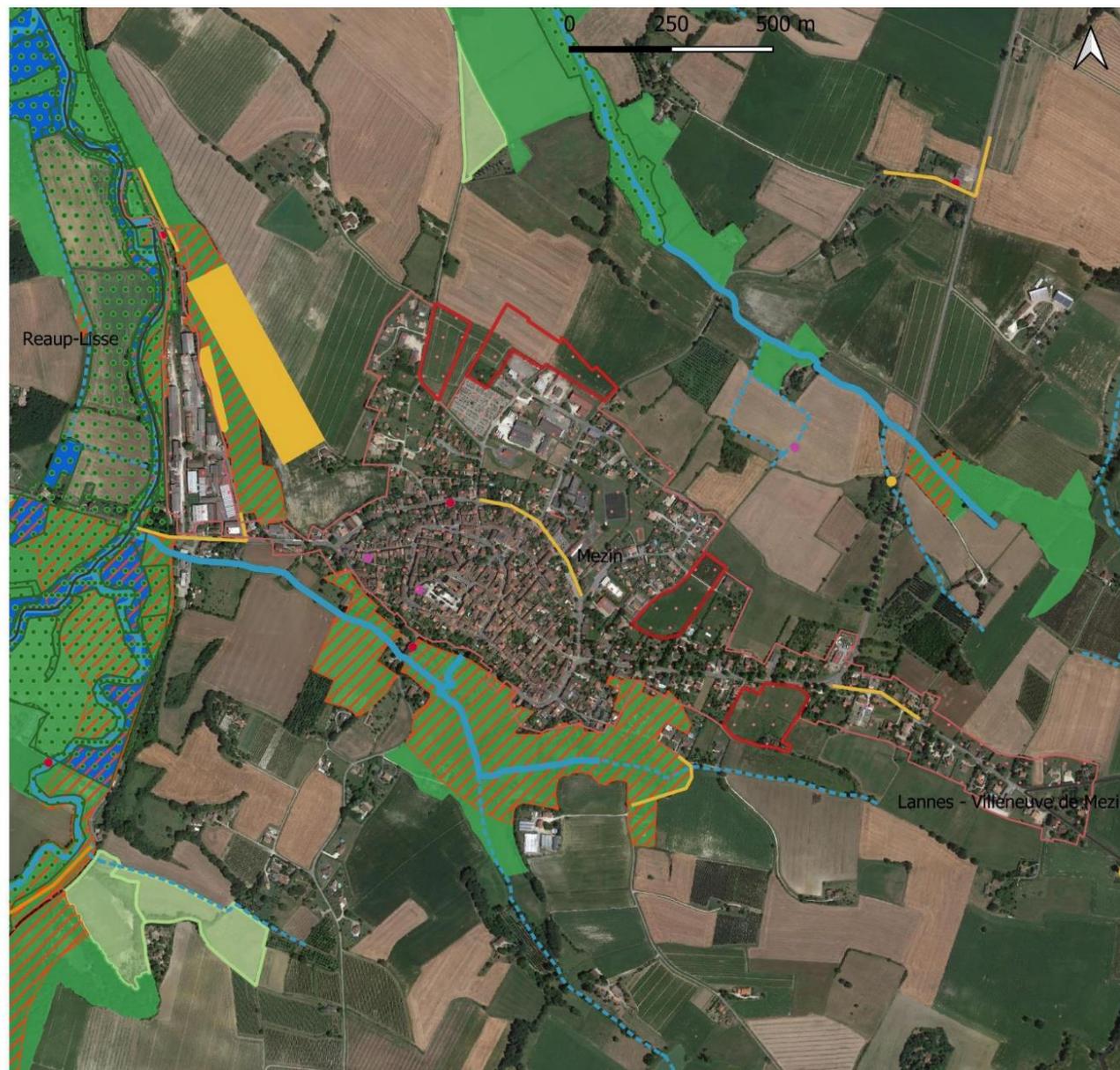
Taxon de faune protégée

Taxon de faune répertoriée

Taxon flore indicatrice de zone humide

Taxon de flore répertoriée

Vizea, d'après données du SCoT, RPG 2019, FAUNA, OBV, CEN

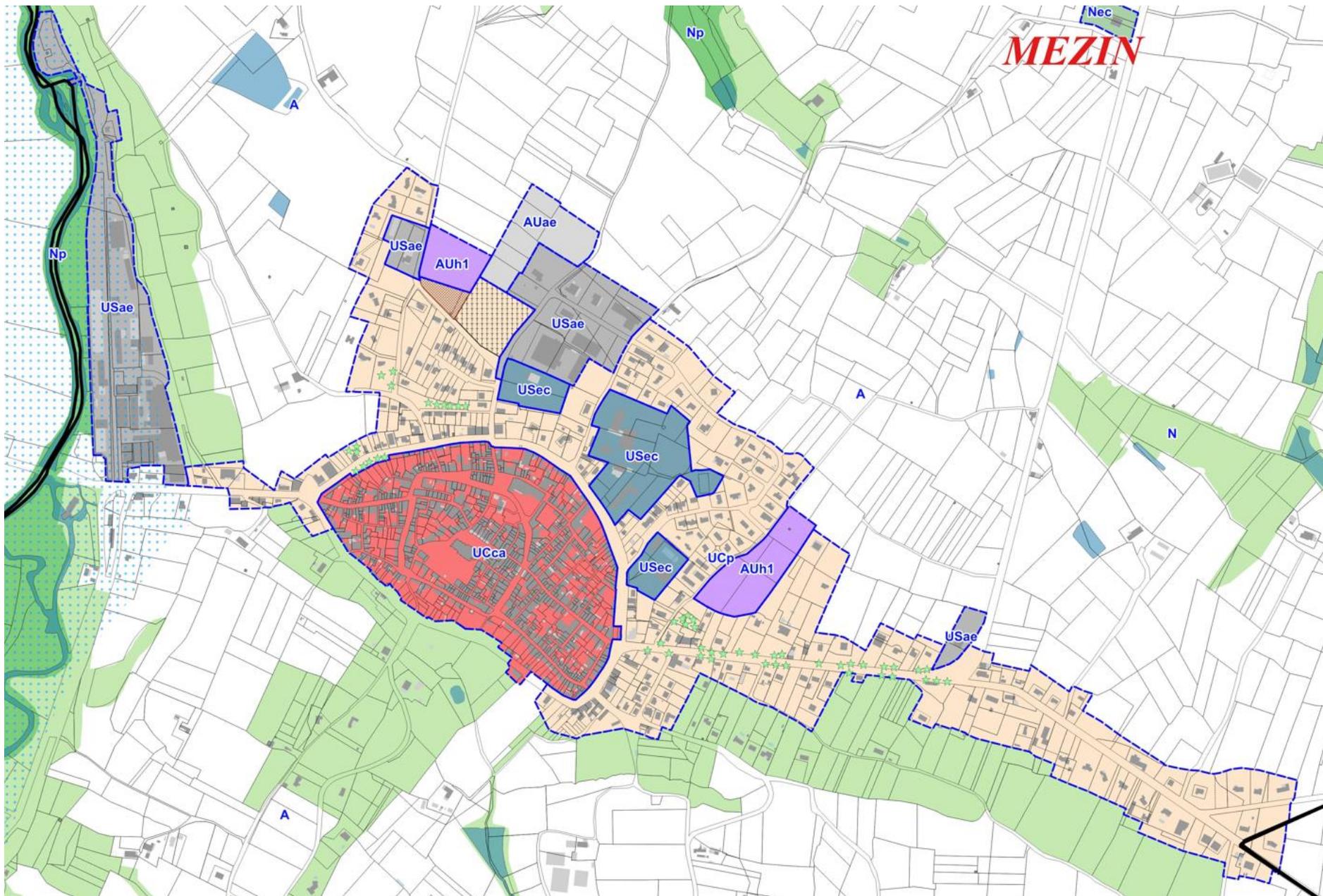


Enjeux :

- De réservoir de biodiversité sous pression du scot en lien avec la TVB de la vallée de l'Auzoue, évité,
- Des zones de projet urbain sans enjeu environnementaux

Le zonage à l'échelle des enveloppes urbaines - MEZIN

- une enveloppe urbaine compacte ramassée autour du cœur de bourg (UCca), et qui couvre les espaces urbanisés plus récents (UCp) en couronne autour du centre ancien,
- 2 zones AUh en dent-de-crêpe de l'enveloppe urbaine, à l'ouest du cimetière et chemin des Michelittes
- Une zone AUae au nord de la ZA de Lange, annoncée dans le PADD du PLUi,
- Une zone d'activités économique entre la rue de la gare et la Gélise,



RENFORCER LES 5 POLES RELAIS :

- BUZET- sur – BAISE
- VIANNE
- FRANCESCAS
- LAMONTJOIE
- SOS

ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Buzet-sur-Baïse

- Projet Zone AU du PLUi
- Enveloppe urbaine projet

Réservoirs écologiques (SCoT)

- Habitats naturels protégés (natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits/classés...)
- Espaces naturels remarquables
- Espaces de grande qualité
- Zones humides (inventaires CEN)

Corridors écologiques (SCoT)

- Corridors verts
- Cours d'eau permanents
- Cours d'eau intermittents

Biodiversité (FAUNA et OBV)

- Taxon de faune protégée
- Taxon de faune répertoriée
- Taxon flore indicatrice de zone humide
- Taxon de flore répertoriée

Vizea, d'après données du SCoT, RPG 2019, FAUNA, OBV, CEN

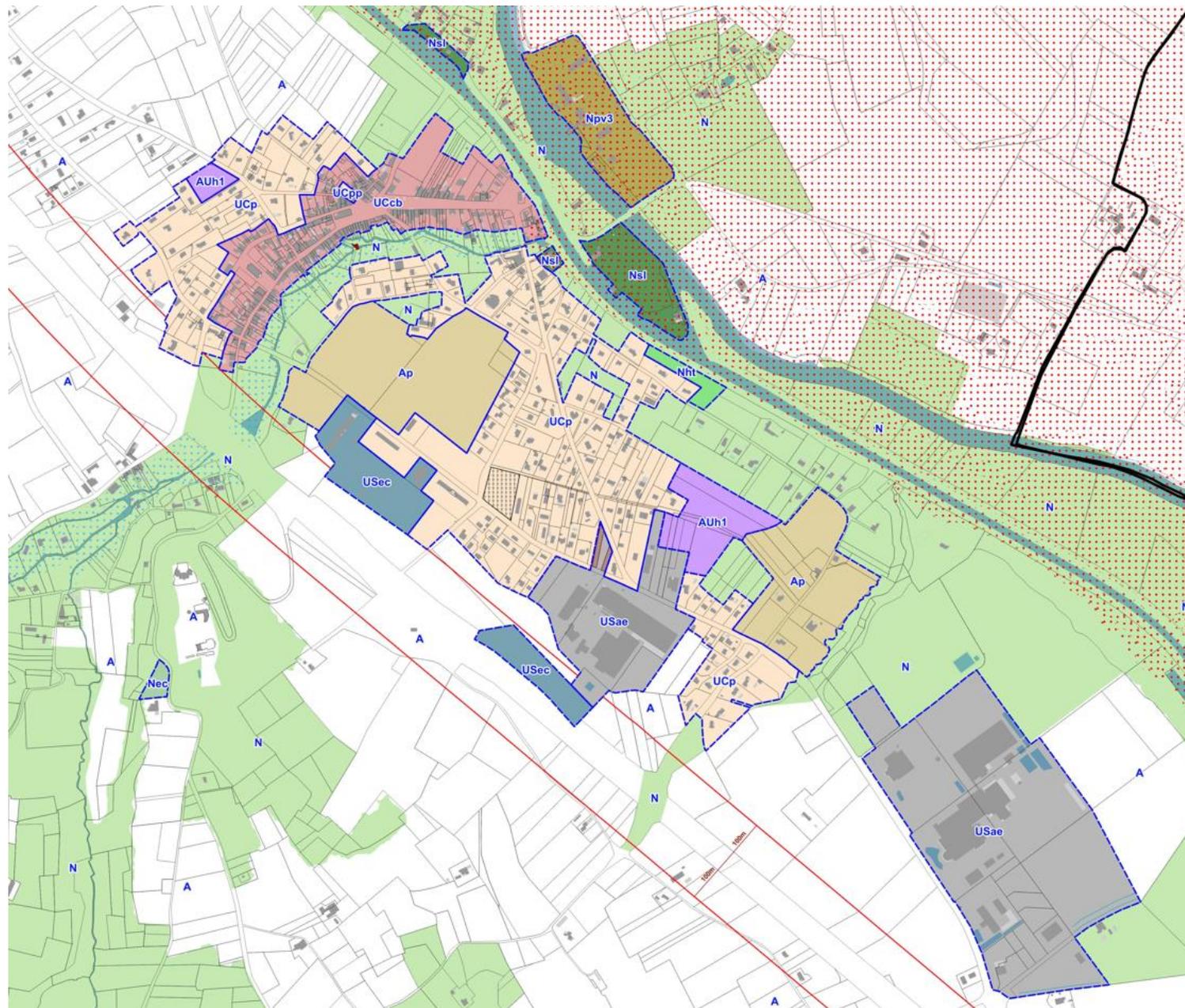


Enjeux :

- De réservoir de biodiversité sous pression du scot en lien avec la TVB de la vallée de la Baise et du Bénac, évités,
- Des zones de projet urbain sans enjeu environnementaux

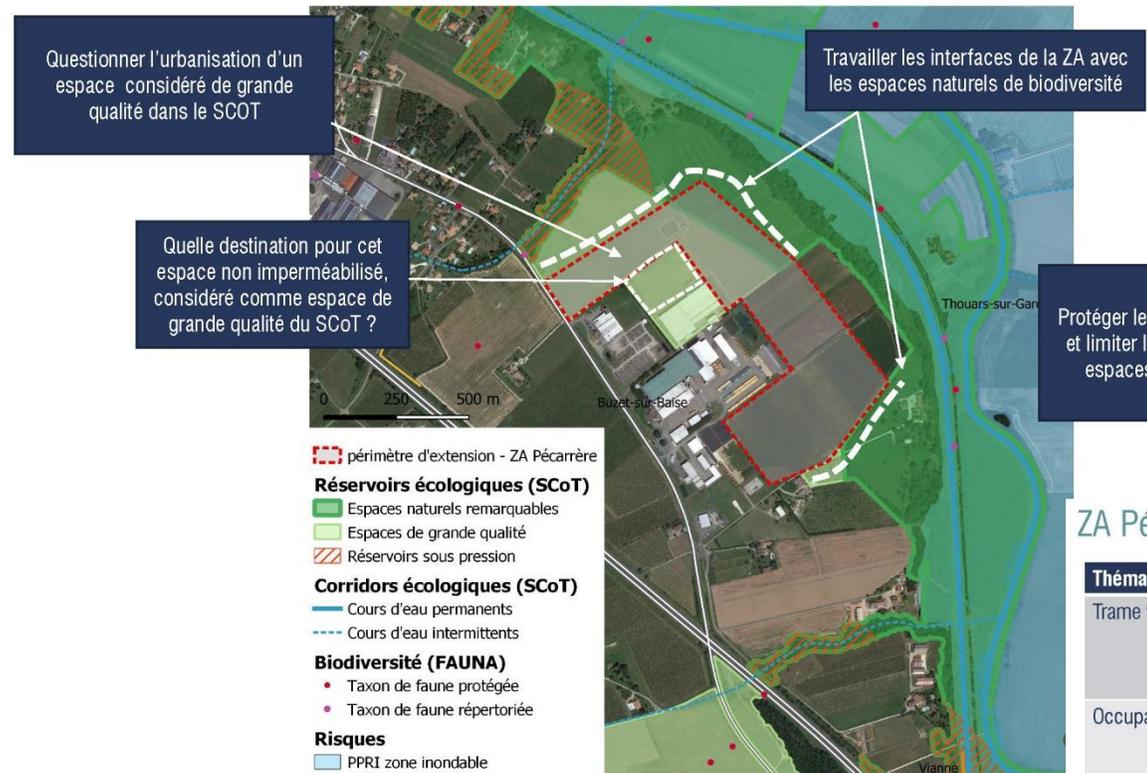
Le zonage à l'échelle des enveloppes urbaines - BUZET-SUR-BAISE

- Une enveloppe urbaine compacte ramassée autour du bourg, structurée :
 - de part et d'autres d'une continuité écologique marquée par le vallon du ruisseau de Bénac
 - et un cœur agricole entre la rue des écoles et la rue du cimetière,
- 2 zones AUh en dent-de-crête de l'enveloppe urbaine :
 - Rue de la gravère,
 - Ch de baqué sur des terrains communaux
- la zone d'activités économiques Pécarrère (USae),
- Un secteur destiné à un projet d'hébergement touristique (Nht) en bordure de la Baïse,
- Un secteur Npv destiné à un projet photovoltaïque sur la friche de la Cellulose

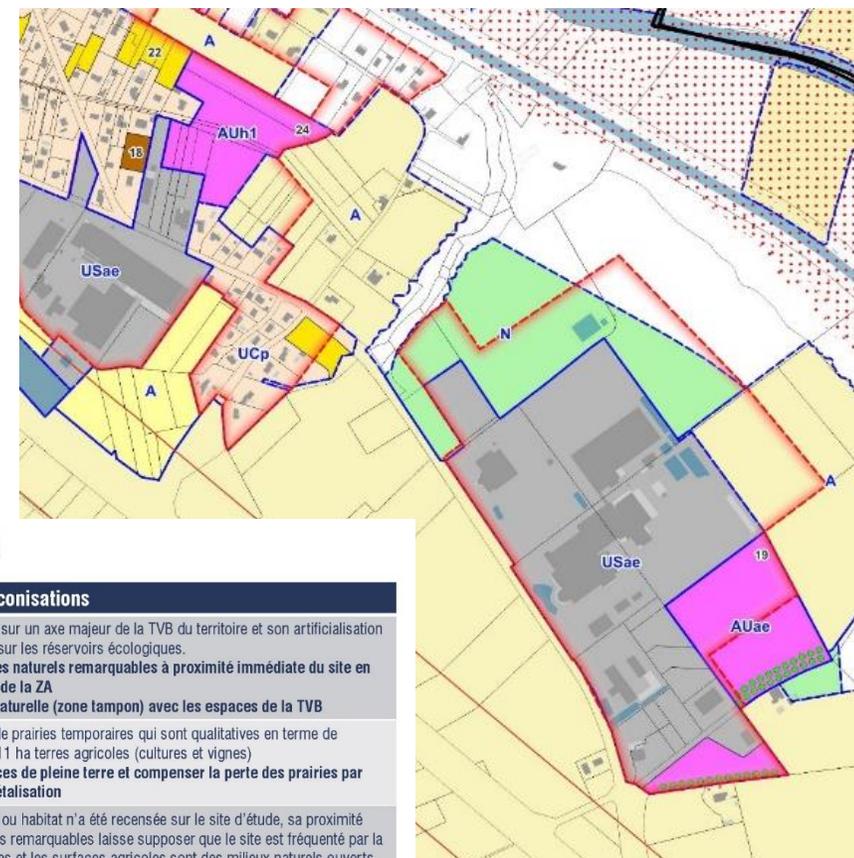


Le zonage à l'échelle des enveloppes urbaines - BUZET-SUR-BAISE

ZA Pécarrère – Carte des enjeux spatialisés



ZONAGE PECARRERE



ZA Pécarrère – Synthèse des enjeux

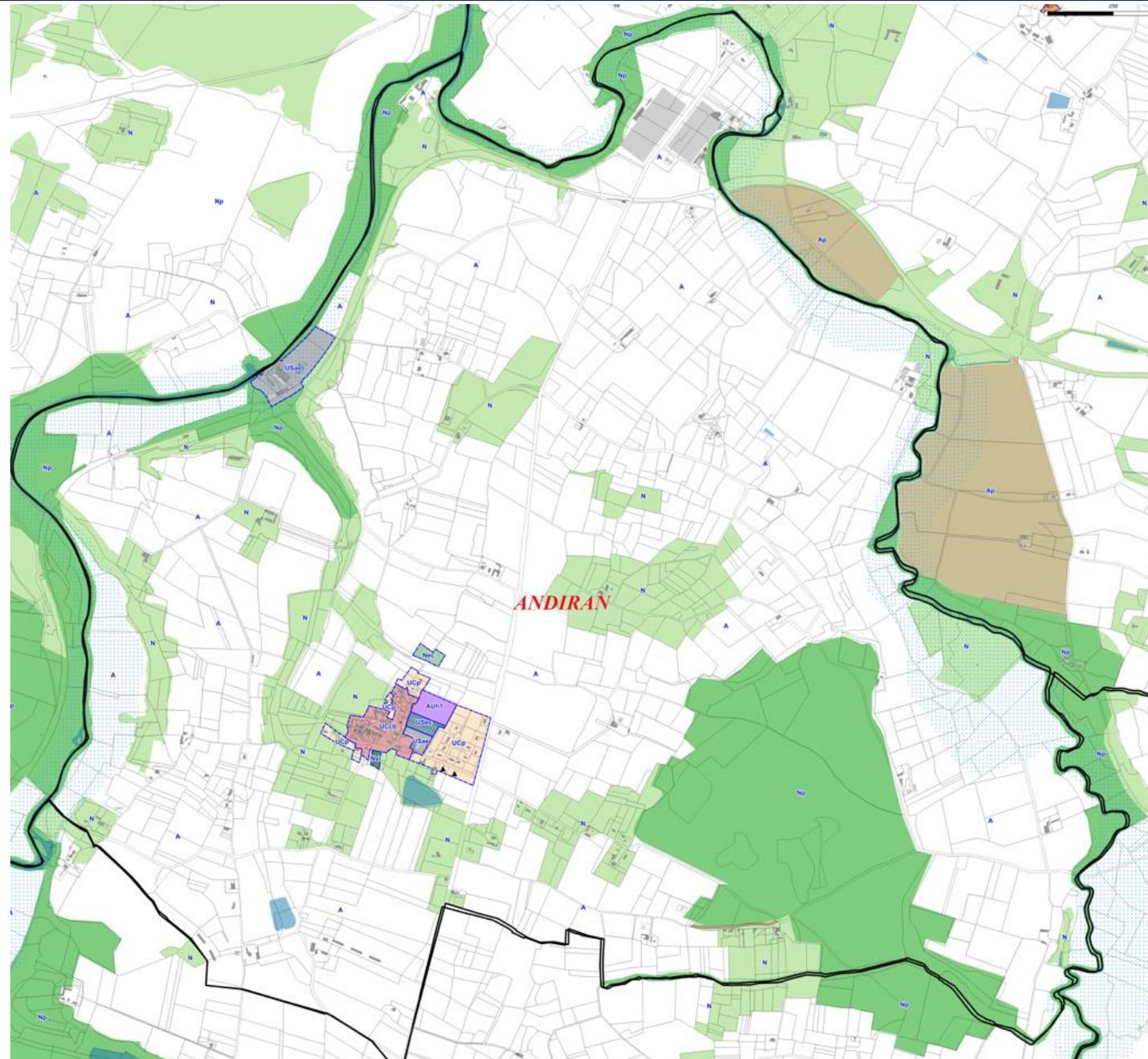
Thématique	Enjeux	Remarques et préconisations
Trame verte et bleue	Moyen à Fort	La zone d'étude se situe sur un axe majeur de la TVB du territoire et son artificialisation va renforcer la pression sur les réservoirs écologiques. → Protéger les espaces naturels remarquables à proximité immédiate du site en reculant les limites de la ZA → Prévoir une limite naturelle (zone tampon) avec les espaces de la TVB
Occupation du sol	Moyen	Artificialisation de 7 ha de prairies temporaires qui sont qualitatives en terme de stockage carbone et de 11 ha terres agricoles (cultures et vignes) → Conserver des espaces de pleine terre et compenser la perte des prairies par des arbres et de la végétalisation
Biodiversité	Moyen	Même si aucune espèce ou habitat n'a été recensée sur le site d'étude, sa proximité avec les espaces naturels remarquables laisse supposer que le site est fréquenté par la faune. En effet, les prairies et les surfaces agricoles sont des milieux naturels ouverts qui sont des espaces fréquentés par les oiseaux → Maintenir le passage de la faune, notamment sur les espaces de qualité et les limites du site (arbres, haies...)
Eau	Faible	La proximité avec le canal de la Garonne nécessite une précaution sur la pollution du milieu aquatique par ruissellement. La STEP la plus proche se situe à 1 km. → Limiter le ruissellement des eaux pluviales et favoriser les aménagements qui permettent l'infiltration au plus proche (terrains perméables, noues, gestion ciel ouvert...)
Agriculture	Moyen	Des parcelles de culture et de vignes sont amenées à être artificialisées sur une faible surface.
Risques naturels	Faible	Aucun risque naturel n'a été recensé sur le site d'étude. La zone entre le canal latéral de la Garonne et la Baise est soumise à l'aléa inondation par crue.

LE MAILLAGE DES 24 COMMUNES :

- ANDIRAN
- BRUCH
- CALIGNAC
- ESPIENS
- FEUGAROLLES
- FIEUX
- FRECHOU
- LANNES
- LASSERRE
- MONCAUT
- MONCRABEAU
- MONTGAILLARD
- MONTAGNAC
- MONTESQUIEU
- NOMDIEU
- POMPIEY
- POUDENAS
- REAUP-LISSE
- SAINTE-MAURE-DE-PEYRIAC
- SAINT-PE SAINT-SIMON
- SAINT VINCENT LAMONTJOIE
- SAUMONT
- THOUARS-SUR-GARONNE
- XAINTRAILLES

3 / Le zonage à l'échelle communale - ANDIRAN

- Une occupation du sol à dominante agricole,
- des espaces Naturels Np en lien avec la zone Natura 2000 de la Gélise et des zones N en lien avec les espaces remarquables du SCoT,
- Une zone USae sur l'usine DANIVAL,
- Une enveloppe urbaine compacte ramassée autour du bourg,



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Andiran

- Projet Zone AU du PLUi
- Enveloppe urbaine projet

Réservoirs écologiques (SCoT)

- Habitats naturels protégés (natura 2000, ZNIEFF, sites inscrits/classés...)
- Espaces naturels remarquables
- Espaces de grande qualité
- Zones humides (inventaires CEN)

Corridors écologiques (SCoT)

- Corridors verts
- Cours d'eau permanents
- Cours d'eau intermittents

Biodiversité (FAUNA et OBV)

- Taxon de faune protégée
- Taxon de faune répertoriée
- Taxon flore indicatrice de zone humide
- Taxon de flore répertoriée

Vizea, d'après données du SCoT, RPG 2019, FAUNA, OBV, CEN

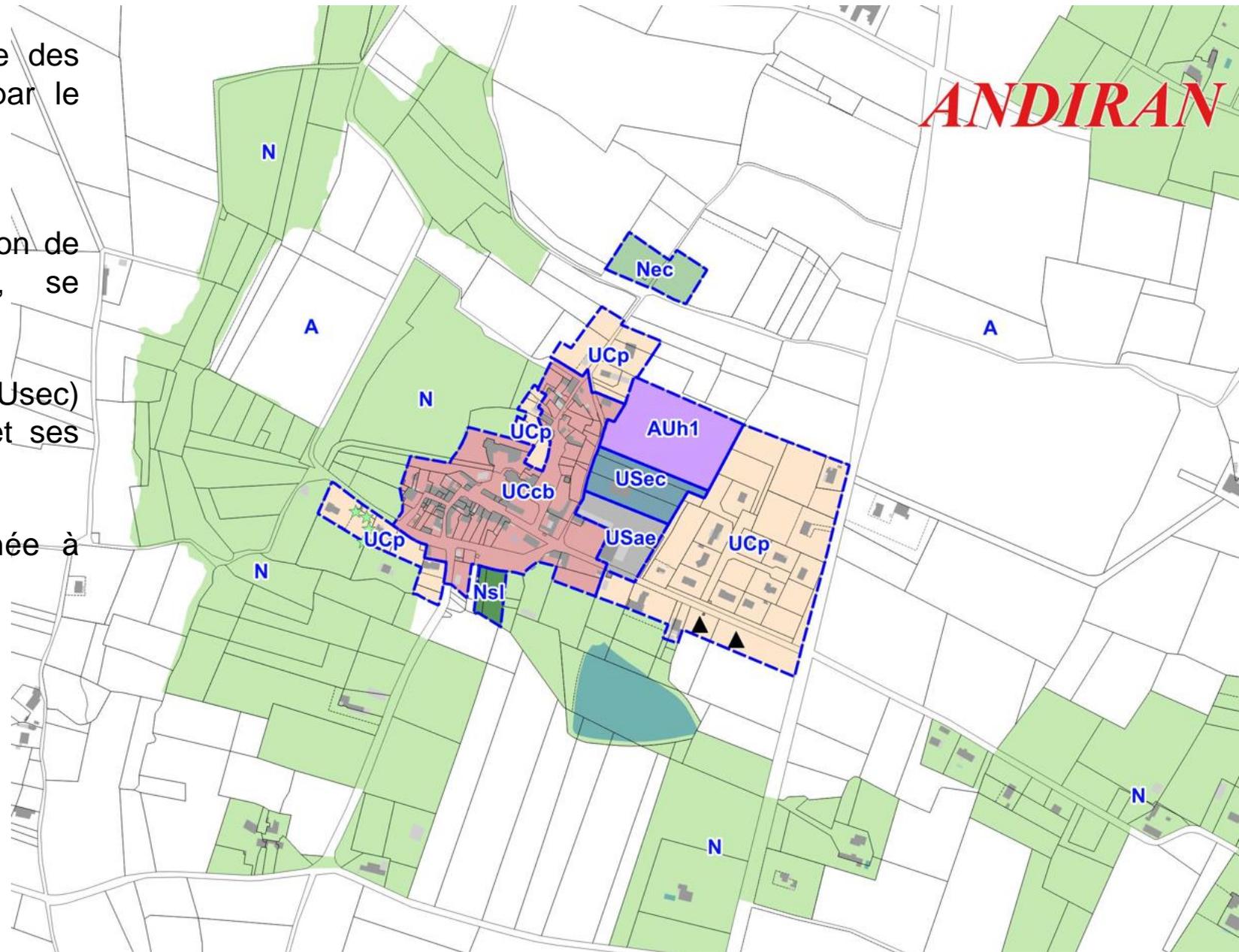


Enjeux :

- D'Espace de Grande Qualité du SCoT en lien avec la vallée de la Gélise;
- Principe d'évitement appliqué;

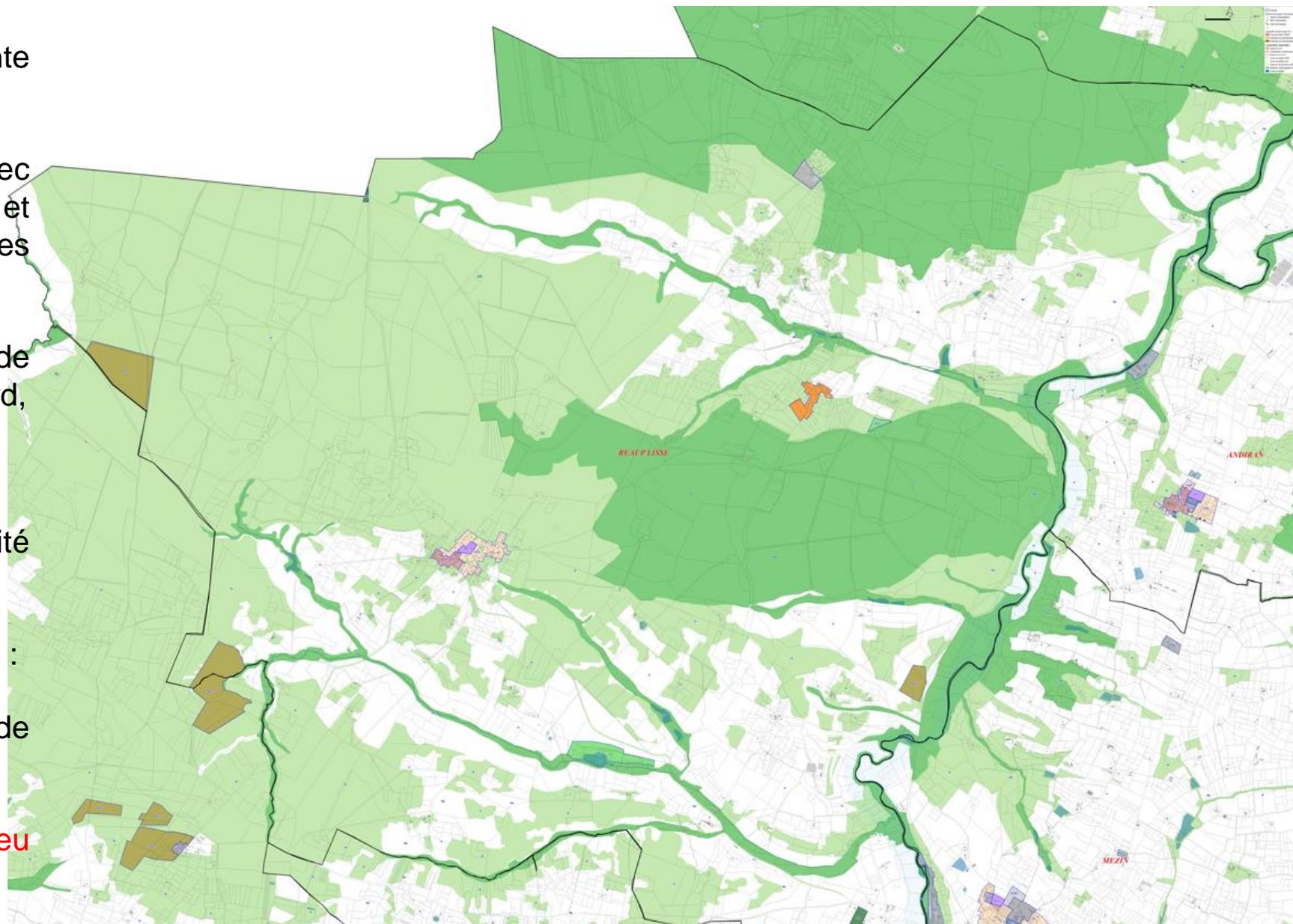
3 / Le zonage à l'échelle des enveloppes urbaines - ANDIRAN

- Une enveloppe urbaine enserrée entre des espaces naturels à l'ouest protégés par le Scot et des espaces agricoles à l'Est,
- Entre le cœur de bourg et son extension de lotissements pavillonnaires à l'Est, se développent :
 - Un secteur d'équipement publics (Usec) en lien avec la salle des fêtes, et ses espaces périphériques ,
 - Une zone d'aménagement destinée à l'habitat (AUh1)

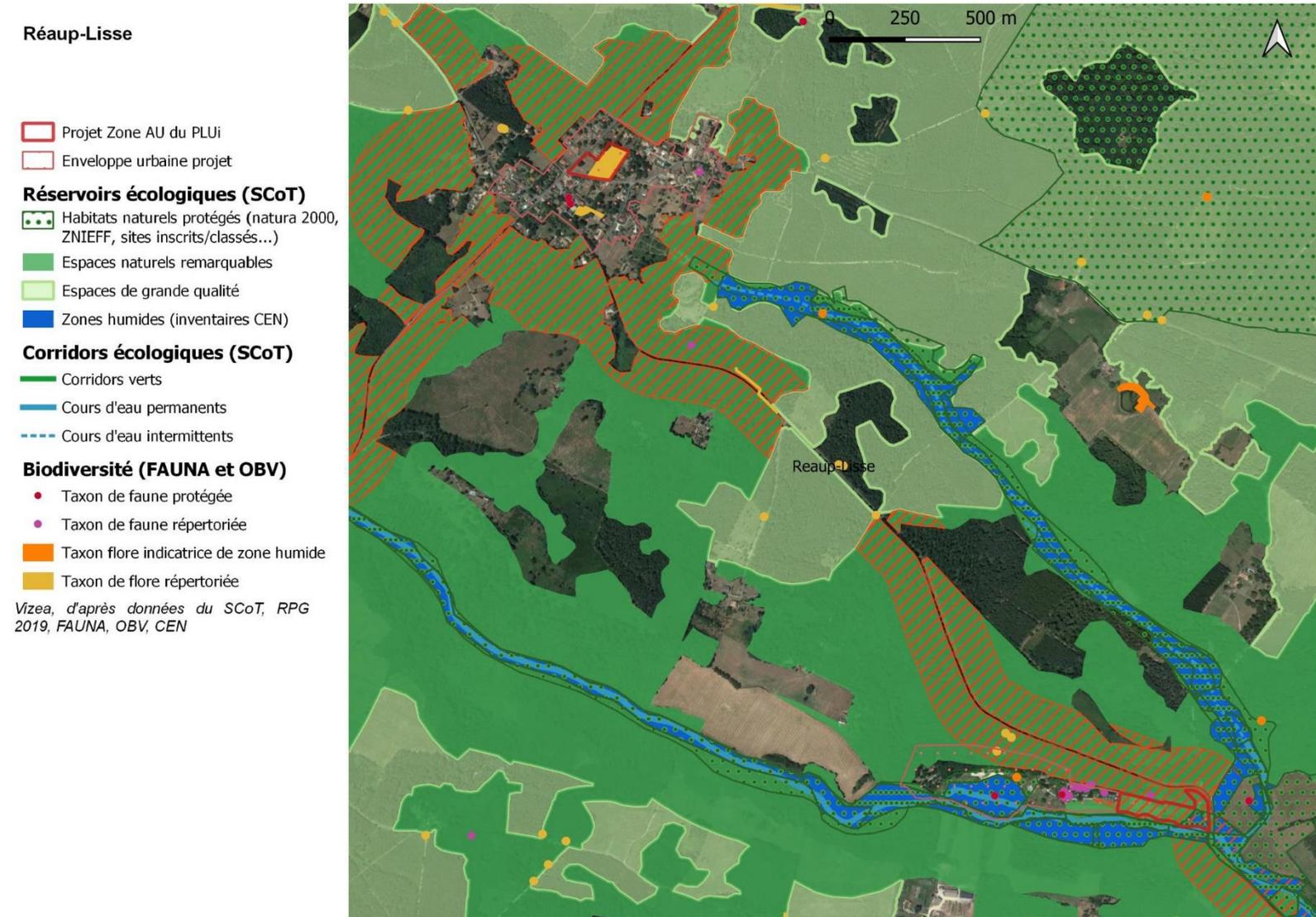


3 / Le zonage à l'échelle communale- REAUP-LISSE

- Une occupation du sol à dominante forestière,
- des espaces Naturels Np en lien avec la zone Natura 2000 de la Gélise et des zones N en lien avec les espaces remarquables du SCoT,
- Deux polarités urbaines : le bourg de Reaup et le hameau de Lisse au nord,
- Un camping (à compléter)
- Une zone photovoltaïque en activité (lieu dit),
- deux zones de projet photovoltaïque :
 - à cheval avec la commune de Sos (lieu dit)
 - Sur une ancienne décharge (lieu dit)



ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



3 / Le zonage à l'échelle des enveloppes urbaines - REAUP-LISSE

