

Département de la Gironde

**COMMUNE DE COMMUNES
CONVERGENCE GARONNE**

**Plan Local d'Urbanisme
de LANDIRAS**

DOSSIER APPROUVE

Pièce n°0 : Pièces administratives

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
- Le Président,

• Bureau d'études : CREHAM
202 rue d'Ornano
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25

Atelier BKM
8 place Amédée Larrieu
33000 Bordeaux
Tel : 05 56 24 20 94



COMMUNE DE LANDIRAS (Gironde- 33720)
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 21 MARS 2013

L'an deux mille treize, le vingt et un mars, à 19 heures, le Conseil Municipal de LANDIRAS, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean Marc PELLETANT, Maire

Date de convocation : 7 mars 2013

PRESENTS M. PELLETANT, Mme BARADUC, M. AMANIEU, Mme MENERET, M. TRENIT, M. GIROIRE, Mme REYNAUD, M. CARREYRE, M. DUFOUR, M. COURTABESSIS, M. RICAUD, M. GOSSART, Mme VIGNATI, Mme MARQUETTE.

ABSENTS EXCUSES : M. BARO (Pouv. à M. PELLETANT), M. ANDRÉ (pouv. à Mme BARADUC), Mme ROUPP (Pouv. à Mme GOSSART), Mme HERY-BOUÉ (Pouv. à Mme MARQUETTE) –

Secrétaire de séance : Mme BARADUC

DELIBERATION N° 2013-01- 06

Objet : Abrogation du Plan Local d'Urbanisme

Membres en exercice : 18	Membres présents : 14	Pouvoirs 04	Votants 18
Voix POUR : 18	Voix CONTRE : 00	Abstentions : 00	

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Après avoir entendu les explications de Monsieur le Maire portant sur l'action intentée par Mme Nadia GEYRE devant le Tribunal administratif de Bordeaux suite au déclassement de la zone constructible d'une partie de ses parcelles E 1325 et E 1328, lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune

- Vu la notification de jugement établie le 17 janvier 2013 par le Tribunal Administratif de Bordeaux, reçue en mairie de Landiras le 21 janvier 2013 enjoignant la Commune de procéder à l'abrogation du Plan Local d'urbanisme approuvé le 21 septembre 2004, dans un délai de deux mois à compter de la notification du jugement.

- Après en avoir délibéré,

DECIDE d'abroger le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 21 septembre 2004.

Reçu en S-Préfecture le 22.3.13
Retour en Mairie le 22.3.13
Certifié exécutoire, publié
Et notifié le 22.3.13 Le Maire

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE A LA DATE CI-DESSUS.
LE MAIRE,





COMMUNE DE LANDIRAS (Gironde- 33720)

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 21 MARS 2013**

L'an deux mille treize, le vingt et un mars, à 19 heures, le Conseil Municipal de LANDIRAS, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean Marc PELLETANT, Maire

Date de convocation : 7 mars 2013

PRESENTS M. PELLETANT, Mme BARADUC, M. AMANIEU, Mme MENEZET, M. TRENIT, M. GIROIRE, Mme REYNAUD, M. CARREYRE, M. DUFOUR, M. COURTABESSIS, M. RICAUD, M. GOSSART, Mme VIGNATI, Mme MARQUETTE.

ABSENTS EXCUSES : M. BARO (Pouv. à M. PELLETANT), M. ANDRÉ (pouv. à Mme BARADUC), Mme ROUPP (Pouv. à Mme GOSSART), Mme HERY-BOUÉ (Pouv. à Mme MARQUETTE) –

Secrétaire de séance : Mme BARADUC

DELIBERATION N° 2013-01- 07

Objet : ELABORATION D'UN P.O.S. en P.L.U.

Membres en exercice : 18	Membres présents : 14	Pouvoirs 04	Votants 18
Voix POUR : 18	Voix CONTRE : 00	Abstentions : 00	

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 121-1 et suivants, L 123-1 et suivants, L 300-2, R 121-1 et suivants, R 123-1 et suivants,

- Ayant entendu les explications de Monsieur le Maire relatives à la nécessité de réviser le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) du fait de la décision intervenue ce 21 mars 2013 portant abrogation du P.L.U. approuvé par délibération du 21 septembre 2004.

- Considérant son exposé faisant état des objectifs poursuivis par l'élaboration du PLU.

- Après en avoir délibéré,

► **DECIDE** de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal pour répondre aux objectifs suivants :

① Reprise des orientations de l'ancien document, c'est-à-dire :

- Sauvegarder les équilibres urbains et naturels du territoire
- Préserver la qualité architecturale et de l'environnement
- Favoriser le renouvellement urbain

en confortant le développement et l'accueil de la population uniquement dans le centre bourg de la commune.

En effet, conformément aux dispositions de la Loi Grenelle II, il s'agira :

- de limiter la production de gaz à effet de serre,
- de favoriser le développement de la vie sociale,

Affiche du
22.3.13

au 27.5.15



- de développer les déplacements doux entre les quartiers et les services et d'optimiser la sécurité en réduisant des déplacements automobiles.
- De maîtriser la qualité de la forme urbaine dans le cadre d'opérations immobilières maîtrisées dans le périmètre du bourg.

② Les groupes de maisons (bâti ancien) existants seront considérés comme des secteurs des zones naturelles ou agricoles, dans lesquels ils sont compris. A ce titre, il sera seulement toléré l'extension des bâtiments existants et ce, de façon modérée. Leur constructibilité sera limitée au zonage de l'ancien PLU.

Une armature verte (continuités écologiques, espaces tampons, espaces réservoirs) sera constituée dans les espaces naturels, agricoles et urbains de la commune.

Le développement du bourg de la commune sera organisé selon le principe de gestion économe de l'espace, les orientations d'aménagements et de programmation préciseront la forme urbaine des nouvelles zones à urbaniser.

③ L'urbanisation des grands quartiers ne pourra se faire qu'à l'intérieur d'un périmètre défini par les limites extérieures du bâti actuel. Leur constructibilité sera limitée au zonage de l'ancien PLU.

④ Par ailleurs, il s'agira de rétablir l'émergence des projets de développement prévus à l'ancien PLU dans le nouveau, notamment :

- les équipements publics nécessaires à la vie de la commune,
- les commerces,
- les réservations pour la déviation,
- la zone de développement artisanal,
- les zones du centre bourg définies constructibles dans le dernier P.L.U.
- le rétablissement de l'intégrité des poches agricoles homogènes en évitant leur sectorisation néfaste à leur exploitation.

► **DECIDE** de retenir pour modalités de concertation préalable avec la population les éléments suivants : réunion publique, information dans le bulletin municipal, informations dans la presse, permanences d'élus et techniciens.

► **DECIDE** d'associer l'Etat et consulter toute personne publique ou organisme, dès lors qu'ils en auront fait la demande selon les conditions définies aux articles L.123-7 à L.123-9 et R123-16 du code de l'urbanisme.

► **DECIDE** de donner autorisation au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

► **DECIDE** de solliciter de l'Etat afin qu'une dotation au titre de l'article L 121-7 du Code de l'Urbanisme, soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du P.L.U.

► **DIT** que les crédits destinés au financement des dépenses seront inscrits au budget de l'exercice considéré (opération 408 Compte 202)

Conformément aux articles L.121-4 et L 123-6 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Préfet,
- au Président du Conseil Régional
- au Président du Conseil Général,
- au représentant de la Chambre d'Agriculture
- au représentant de la Chambre des Métiers,
- au représentant de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
- au Président de l'établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale dans le périmètre duquel est comprise la commune.
- Au Président de la SAFER
- Au Président de la Communauté de Communes de Podensac

En application de l'article R.130-20 du Code de l'Urbanisme, elle sera en outre adressée pour information au Centre Régional de la Propriété Forestière.

Conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales diffusé dans le département.

Cette délibération permet de surseoir, le cas échéant, à l'exécution dans l'attente de l'approbation du P.L.U.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE A LA DATE CI-DESSUS.



Reçu en S-Préfecture le 22.3.13
Retour en Mairie le 22.3.13
Certifié exécutoire, publié
Et notifié le 22.3.13 Le Maire



COMMUNE DE LANDIRAS (Gironde- 33720)

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 19 FEVRIER 2015

REÇU LE

24 FEV. 2015

Sous-préfecture de Landiras
Gironde

L'an deux mille quinze, le dix neuf février, à 19 heures, le Conseil Municipal de LANDIRAS, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean Marc PELLETANT, Maire

Date de convocation : 09 février 2015

PRESENTS. M.PELLETANT, MME BARADUC, M. TRENIT, MME MENERET, MME REYNAUD, M. ANDRÉ, MME CHEVALIER PORLIER, M. GOSSART, MME DELABARRE-LECOQ, M. DUFOUR, MME BOLMONT, M. ORAIN, M. JOVER, MME LE GUILLOU, M. DULOU, M. CARREYRE

ABSENTS EXCUSES : M. GIROIRE (pouv. à M.GOSSART), MME MASSON (Pouv. à Mme REYNAUD), M. MARQUILLO.

Secrétaire de séance : MME BARADUC

DELIBERATION N° 2015-02-01

Objet : DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) du plu de landiras

Membres en exercice : 19	Membres présents : 16	Pouvoirs 02	Votants 18
Voix POUR : 18	Voix CONTRE : 0	Abstentions : 0	

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal que par délibération en date du 21 mars 2013 a été prescrite l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur Landiras, conformément aux dispositions des articles R 123.15 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- L'article L.123.3 du Code de l'Urbanisme précise que « le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour (...) la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Ce document est soumis pour débat au Conseil Municipal, tant précisé :

- ▶ d'une part, qu'il sera soumis à l'attention du public au titre de la concertation publique,
- ▶ d'autre part que le projet de PLU ne pourra être soumis à l'arrêt du conseil municipal avant un délai de deux mois après le présent débat.

Débat sur les orientations générales du PADD :

Monsieur le Maire présente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, élaboré en concertation avec les élus au cours d'ateliers qui se sont tenus en 2014. Le PADD se veut être une identification des grands enjeux de la commune, avec la volonté de dégager des orientations et ouvre ensuite le débat sur ce document qui s'articule autour de trois grands axes thématiques et transversaux, à savoir :

Affiché de
du 2.15
au 27.5.15
le Maire,



- ▶ Préserver les entités naturelles – agricoles – forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires.
- ▶ Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié.
- ▶ Compléter l'offre en infrastructures et équipements publics en accompagnement du développement urbain.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Prend acte de la tenue du débat sur le PADD du PLU de Landiras et retient les remarques suivantes, étant précisé qu'elles seront toutes en accord avec les directives du SCOTT :

▶ Préserver les entités naturelles – agricoles – forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires :

Orientation 1 : protéger les espaces naturels majeurs d'intérêt écologique :

- ✓ Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique ZNIEFF
- ✓ Milieux naturels porteurs d'enjeux
- ✓ Réservoirs de biodiversités terrestres
- ✓ Corridors écologiques
- ✓ Les trames vertes (réseau forestier)
- ✓ Les trames bleues (réseau aquatique et paludéen)

Orientation 2 : Maîtriser l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances :

- ✓ Risque d'inondation : abords des cours d'eau et des secteurs d'intérêt pour la régulation hydraulique
- ✓ Aléa retrait-gonflement des argiles
- ✓ Risque moyen de feux de forêt (atlas)
- ✓ Risque lié aux canalisations de gaz
- ✓ Nuisances liées à la RD 11
- ✓ Nuisances liées aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- ✓ LGV

Orientation 3 : Gérer durablement la ressource en eau :

- ✓ Garantir l'alimentation en eau potable en quantité et en qualité
- ✓ Assurer une bonne gestion des eaux usées et donc de l'assainissement
- ✓ Garantir une meilleure gestion des eaux pluviales pour maîtriser le risque d'inondation et lutter contre la dégradation de la ressource en eau

Orientation 4 : Préserver la qualité et la diversité des entités paysagères :

- ✓ Diversité des paysages forestiers
- ✓ Préserver les massifs forestiers
- ✓ Préserver les paysages ouverts viticoles et agricoles
- ✓ Préserver les paysages ouverts en lien avec le patrimoine bâti
- ✓ Préserver le point de vue majeur du SCOT depuis Artigues

Orientation 5 : Préserver la qualité et la diversité du patrimoine bâti :

- ✓ Préserver la grande diversité de typologies urbaines et bâties en limitant les capacités d'urbanisation et en réglementant les implantations nouvelles
- ✓ Préserver et valoriser les espaces patrimoniaux au sein des hameaux ruraux (lavoirs, puits, péguillère,...) et les éléments constitutifs de « l'espace collectif »
- ✓ Lutter contre l'engrillagement des grandes surfaces
- ✓ Préserver le bâti ancien par sa restauration et son changement de destination, en lien avec la loi ALUR

- ✓ Préconiser un vocabulaire architectural pour l'urbanisation nouvelle et la restauration du bâti rural

► Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié.

Les besoins de développement prévisibles à l'horizon 2035 :

- ✓ Croissance démographique : Passer de 2 129 habitants en 2011 à 2 500 habitants en 2035
- Poursuivre la diminution de la taille moyenne des ménages à l'horizon 2035 (pour être en accord avec le SCOT)
- ✓ Réduction de la consommation foncière
- ✓ Production de logements : 170 entre 2014 et 2035.

Orientation 1 : Conforter le tissu urbain en affirmant les pôles d'habitat existants

- ✓ Conforter les principales entités urbaines existantes :
- ✓ Limiter les possibilités constructives sur le reste de la commune
- ✓ Renforcer la polarité centrale Bourg-Menon
- ✓ Conforter le pôle d'équipements dans le bourg

Orientation 2 : Assurer un développement économique équilibré

- ✓ Conforter le milieu économique en permettant la création de nouveaux espaces d'aménagements et d'accueil d'activités
- ✓ Sauvegarder le potentiel et les espaces support des activités agricoles, viticoles et sylvicoles

► Compléter l'offre en infrastructures et équipements publics en accompagnement du développement urbain.

Orientation 1 : Organiser et sécuriser les déplacements

- ✓ Aménager et valoriser les entrées de ville sur la RD 11 pour la sécurité des déplacements, la réduction des nuisances sonores et marquer à certains endroits un caractère plus urbain.
- ✓ Aménager l'entrée de ville sur la RD 116 au niveau des Arrogueys
- ✓ Réaménager et requalifier la route « Couronne », voie de desserte principale des quartiers résidentiels
- ✓ Mailler les extensions urbaines et le tissu urbain existant environnant
- ✓ Préserver les emprises nécessaires à la réalisation de la future voie de contournement sud du bourg
- ✓ Prévoir un emplacement réservé au bénéfice de GPSO pour la réalisation de la LGV
- ✓ Prévoir des espaces de stationnement public suffisant au niveau du bourg
- ✓ Compléter le maillage de liaisons douces, promenades piétonnes et cheminements cyclables

Orientation 2 : Améliorer l'offre en équipements publics locaux et anticiper les besoins en réseaux publics.

Fait et délibéré en séance à la date ci-dessus.

LE MAIRE,



Reçu en S/Préfecture le 26.02.15
Retour en Mairie le 26.02.15
Publié et notifié le 26.02.15
Le Maire



Mail
M. Payen
le 23.3.15

PRÉFET DE LA GIRONDE

Sous-préfecture de Langon
Service Urbanisme

Affaire suivie par :
Catherine Beaupied-Queyraud Tel : 05.35.00.23.70



Langon, le 10 mars 2015.

Le Sous-Préfet de l'Arrondissement de LANGON,

à

Monsieur le Maire de LANDIRAS

OBJET : Débat sur les orientations générales du PADD du PLU de la commune.

La Délibération n° 2015-02-01 du conseil municipal, portant sur le sujet cité en objet a été reçue par mes services le 24 février 2015.

Dans le cadre du contrôle de légalité qui m'incombe, cette délibération appelle de ma part les observations suivantes.

Nonobstant les indications mentionnant qu'un débat a bien eu lieu au sein du conseil municipal, il aurait été utile de mentionner plus explicitement les modalités d'organisation du débat et sa teneur afin d'assurer la sécurité juridique de cet acte.

Notamment la question de l'aménagement numérique, faisant partie intégrante du PADD, aurait du être abordée lors de ce débat, mais il n'en est fait aucunement mention dans la délibération.

Par ailleurs, le conseil municipal annonce en page 3 de la délibération, que l'un des objectifs consiste en la *réduction de la consommation foncière*. Des données chiffrées permettraient d'asseoir cet aspect du programme envisagé.

Enfin, la formulation « *Poursuivre la diminution de la taille moyenne des ménages à l'horizon 2035* » ne paraît pas pertinente car il ne s'agit pas d'un objectif mais de la constatation d'une tendance démographique.

Telles sont les informations que je tenais à vous communiquer.

Le Sous-Préfet,

Frédéric CARRE.

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 20 OCTOBRE 2015

L'an deux mille quinze, le vingt octobre, à 19 heures, le Conseil Municipal de LANDIRAS, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean Marc PELLETANT, Maire

Date de convocation : 09 octobre 2015

PRESENTS : J.Marc PELLETANT, Line BARADUC, Bruno TRENIT, Valérie MENERET, Alain GIROIRE, Valérie REYNAUD, Sandrine CHEVALIER PORLIER, J.Marie GOSSART, Carine DELABARRE-LECOQ, Pierre DUFOUR, Florence BOLMONT, J-Marc JOVER, Karine LE GUILLOU, J-Philippe DULOU, Patrick MARQUILLO, Erik CARREYRE.

ABSENTS EXCUSES : Laurent ANDRÉ (pouv à M.GOSSART), Jérôme ORAIN (Pouv à M.TRENIT), Françoise MASSON.

Secrétaire de séance : Line BARADUC

DELIBERATION N° 2015-06-07

Objet : NOUVEAU DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) du PLU de Landiras – complément à la délibération N°2015-02-01 du 19 février 2015

Membres en exercice : 19	Membres présents : 16	Pouvoirs 02	Votants 18
Voix POUR : 15	Voix CONTRE 00	Abstentions : 01	

Monsieur le Maire fait état des différents échanges intervenus entre la Commune, le Cabinet CREHAM et les services de la DDTM concernant le courrier d'observation émanant de la Sous-préfecture de Langon, suite à la délibération adoptée le 19 février dernier par le Conseil municipal de Landiras dans le cadre du débat sur les orientations générales du PADD du PLU de la Commune.

- Afin d'assurer la sécurité juridique cet acte, il propose de compléter la délibération N°2015-02-01 en se conformant aux observations de la Sous-préfecture

- Comme précédemment, lors de la séance du 19 février 2015, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est à nouveau projeté, page par page, afin que les conseillers municipaux puissent s'exprimer et donner leur avis sur les orientations générales du document qui constitue le projet de développement de la commune en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers en tenant compte des autres préconisations de l'article L.123.3 du Code de l'Urbanisme (*document joint à la présente délibération*)

- Les conseillers municipaux se sont exprimés pour donner leur point de vue sur les orientations générales du PADD, évoquées précédemment et notamment sur les points suivants :

I PRESERVER LES ENTITES NATURELLES – AGRICOLE – FORESTIERES ET VALORISER LES PAYSAGES ET PATRIMOINES IDENTITAIRES.

Orientation 1 :

- ▶ protéger les espaces naturels majeurs d'intérêt écologique :
- ▶ protéger et restaurer les continuités écologique

MME MENERET : Cette orientation n'est pas cohérente avec le passage obligé de la LGV sur la commune, sachant que la trame verte sera, de ce fait, traversée sur 11 km .

MME BARADUC évoque le problème des abattages de forêts qui, quelquefois, ne sont pas replantées

Orientation 2.

► Maîtriser l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

Effectivement certaines zones sont touchées par le retrait-gonflement des argiles, des maisons sont répertoriées lézardées dans une zone comprise entre le Bourg et Artigues.

M.PELLETANT évoque aussi le problème de rupture de la canalisation d'eau qui alimente le château d'eau, en raison de ce même problème d'argile.

L'accent est mis sur la disparition et la déviation de certaines pistes forestières dans le cadre du passage de la LGV ; ce qui représente une nuisance importante pour la défense incendie de nos forêts.

Orientation 3

► Gérer durablement la ressource en eau

M.PELLETANT rappelle que le réseau d'eau potable est géré par le Syndicat des eaux qui vient de signer un nouveau contrat avec la Lyonnaise des Eaux et que le réseau des eaux de Budos dispose d'un très bon débit par rapport à d'autres secteurs.

M.TRENIT souligne que la sectorisation a amélioré le réseau d'eau potable sur lequel on n'enregistre que 13 % de perte.

M. PELLETANT précise que le SCOT privilégie l'assainissement autonome.

MME BARADUC rappelle que la station d'épuration de Landiras dispose d'une capacité de 1 800 Eq/hab. D'après les derniers rapports, les branchements actuels touchent environ 1400 habitants. Il faut donc être vigilant quant à la progression de la population landiranaise.

M. TRENIT, concernant l'extension de l'assainissement collectif, suggère que le quartier de Boiste, contigu au Bourg, soit desservi rapidement d'autant que cette réalisation ne prévoirait qu'un poste de relevage limitant ainsi son coût. M.TRENIT, comme précédemment, précise que l'adaptation du schéma d'assainissement des eaux usées est parallèle au projet d'urbanisation de la commune. Le Quartier de Boiste en est un exemple

M.TRENIT précise qu'on veille à ce que le traitement des eaux pluviales s'effectue sur chaque parcelle de terrain par infiltration (réalisations puisards) pour ne pas les envoyer systématiquement au ruisseau.

Orientation 4

► Préserver la qualité et la diversité des entités paysagères

M.TRENIT disposant du pouvoir de M.ORAIN fait état du questionnement de celui-ci sur la distance à respecter entre les bâtiments agricoles et les zones urbanisées. Si la réglementation ne le prévoit pas ; ne faudrait-il pas l'imposer ?

M.MARQUILLO insiste sur la limitation des constructions près des activités agricoles.

M.PELLETANT précise qu'il y a des règles à respecter en matière d'installations classées notamment par rapport aux nuisances (olfactives, sonores etc..)

Envoyé en préfecture le 29/10/2015
Reçu en préfecture le 29/10/2015
Affiché le
ID : 033-213302250-20151020-20150607-DE

► Préserver la qualité et la diversité du patrimoine bâti.

M. CARREYRE demande si la clôture girondine est tolérée.

Ceci n'étant pas précisé dans le document actuel, M. TRENIT et Mme CHEVALIER PORLIER pensent qu'il serait opportun de préciser la nature des matériaux pour les clôtures du fait que ces équipements sont dispensés de déclaration préalable en mairie.

Par ailleurs, M. PELLETANT préconise de modifier la hauteur tolérée pour la porter de 1.50m à 1.80m.

II ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS ET EMPLOIS DANS UN CADRE URBAIN MAITRISE ET DIVERSIFIE.

► Les besoins de développement prévisibles à l'horizon 2025

M.PELLETANT précise que le PLU devra être compatible avec le SCOT. La révision du POS/élaboration du PLU de Landiras prend du retard car il s'adapte aux avancées du SCOT Sud Gironde

La croissance démographique est un point particulier qu'il faudra maîtriser et, compte tenu des objectifs du SCOT, soit environ 330 habitants supplémentaires

M. CARREYRE pose la question de la superficie moyenne des terrains constructibles par rapport à la mise en œuvre d'un assainissement autonome préconisé par le SCOT

M.PELLETANT indique que le SCOT serait actuellement à 750 m² environ. Le PADD indiquant 800 m², il est demandé d'ajouter « suivant les préconisations du SCOT ». Effectivement l'assainissement individuel sur un petit terrain remet en question la possibilité d'un assainissement par épandage ; il faudra envisager d'autres solutions.

► conforter le tissu urbain en affirmant les pôles d'habitat existants

M.TRENIT souligne que le PADD privilégie les opérations d'ensemble.

M. CARREYRE pense au développement des bâtiments éco-responsables à énergie positive.

M.MARQUILLO estime qu'il faut développer la qualité dans les lotissements en imposant des normes écologiques pour l'habitation.

M. PELLETANT répond que les exigences de la commune ne peuvent porter que sur les VRD.

M. MARQUILLO pense que les logements de qualité attirent une population aisée ce qui rehausse le niveau moyen de la commune et le montant des taxes.

M.TRENIT préfère privilégier la mixité dans la population, telle qu'il en est actuellement.

Mme BARADUC met l'accent sur la politique des anciens maires, encore maintenue, en ce qui concerne le développement des loyers modérés sur Landiras.

M. MARQUILLO pense qu'il faut inciter les propriétaires à réhabiliter leur maison en bénéficiant des aides de l'Etat et ainsi développer l'offre de nouveaux loyers.

M. PELLETANT juge plus intéressant d'implanter des entreprises pour attirer une nouvelle population.

Mme BOLMONT s'inquiète des préconisations de densification dans le bourg.

M.TRENIT transmet l'interrogation de M.ORAIN quant à la proportion d'espaces verts à conserver en cas de construction de grand ensemble public. Il souhaiterait que cet aspect soit insérer dans le PLU afin de limiter le grignotage des espaces verts.

Orientation 1

► Organiser et sécuriser les déplacements.

En matière de sécurité, M.TRENIT parle de la réalisation prochaine du cheminement doux entre les Loups et les Arrougeys, permettant aux piétons d'emprunter le bas-côté de la RD 11 en toute sécurité.

M. GOSSART suggère une circulation à sens unique dans certaines rues de la commune.

III COMPLETER L'OFFRE EN INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS PUBLICS, ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Orientation 1

► Organiser et sécuriser les déplacements

Compte tenu des décisions du gouvernement portant sur la réalisation de la LGV, l'Emplacement Réservé au bénéfice de la GPSO sera matérialisé sur la carte de la commune.

En matière de développement des stationnements publics au niveau du bourg, il faudra compter avec celui des écoles et de la salle polyvalente dont les projets étaient actés avant l'abrogation du PLU.

Orientation 2

► Améliorer l'offre en équipements publics locaux et anticiper les besoins en réseaux publics.

M.PELLETANT et Mme MENERET précisent que la construction de l'école maternelle et l'aménagement de la cour des écoles viendront dans le cadre d'une Convention d'Aménagement d'Ecole dont une candidature sera à nouveau déposée auprès du Conseil Départemental, après l'achèvement de la Convention d'Aménagement de Bourg en cours.

En ce qui concerne l'accès au réseau de télécommunication numérique, compte tenu de sa saturation, il est fortement souhaité de développer le Haut Débit cependant la commune est soumise aux décisions extérieures.

Pour la Fibre optique, deux réseaux alimentent les Grands chais de France (SFR et ORANGE) Est-ce que la Commune pourrait se raccorder à ces réseaux ? Il faudrait trouver l'opérateur qui accepterait cette hypothèse mais le coût serait vraisemblablement très élevé.

Nous savons que la Communauté de Communes de Podensac étudie la possibilité pour l'ensemble du secteur.

M. PELLETANT et Mme CHEVALIER-PORLIER trouveraient intéressant qu'elle arrive sur la zone d'activités de Coudannes afin d'y attirer de nouvelles entreprises notamment celles qui utilisent l'imagerie.

Orientation 3

► Prendre en compte le projet de site d'extraction de granulats en cours d'étude

M. GOSSART exprime son désaccord quant à l'inscription sur le PADD d'un projet d'extraction de granulats sur la commune, sachant les nuisances que cela générerait, déjà évoquées lors d'une réunion publique sur le sujet.

M. PELLETANT et Mme MENERET expliquent que la Commune est sollicitée depuis plusieurs années par les pouvoirs publics pour l'installation d'un tel site. Le fait de le mentionner dans ce document permettra d'éviter une procédure de révision du PLU si un jour la Commune est sommée d'accepter ce site d'extraction. Le passage de la ligne LGV en est l'exemple.

Toutefois, M. PELLETANT souligne que ce site ne pourrait être réalisé que si le déplacement des camions est étudié de façon à générer le moins de nuisances possible tel que précisé dans le PADD. Il serait même souhaitable que leur itinéraire soit parallèle à la ligne LGV.

LE CONSEIL MUNICIPAL

- Ayant entendu cet exposé,
- PREND ACTE de la tenue du débat sur le PADD conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme.

Fait et délibéré en séance à la date ci-dessus.

LE MAIRE,

Reçu en S/Préfecture le 29.10.15

Retour en Mairie le 29.10.15

Publié et notifié le 29.10.15

Le Maire



N°2

Commune de Landiras

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document de débat en Conseil Municipal

créham



Envoyé en préfecture le 29/10/2015
Reçu en préfecture le 29/10/2015
Affiché le 
ID : 033-213302250-20151020-20150607-DE

CADRE LEGISLATIF DU PADD

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, dans le respect des articles L110, L121-1 et L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

Article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

STRUCTURE du Projet d'Aménagement de Développement Durables

Les objectifs thématiques et transversaux du projet communal

- 1. Préserver les entités naturelles, agricoles et forestières, valoriser les paysages et patrimoines identitaires**
- 2. Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié**
- 3. Renforcer l'offre en infrastructures et équipements publics, accompagner le développement urbain**

Envoyé en préfecture le 29/10/2015

Reçu en préfecture le 29/10/2015

Affiché le

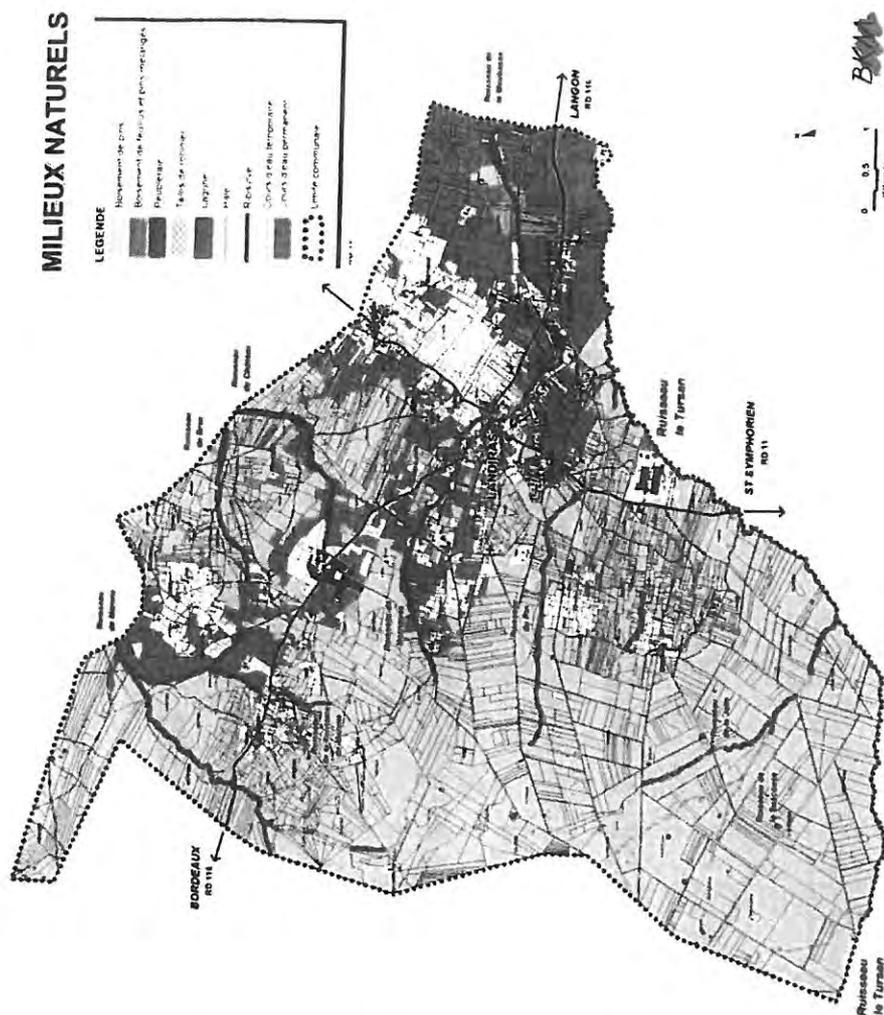
ID : 033-213302250-20151020-20150607-DE

1. Préserver les entités naturelles - agricoles - forestières – forestières – forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 1 :

Protéger les espaces naturels majeurs d'intérêt écologique

- L'ensemble des secteurs délimités en ZNIEFF de type 2 « Lagunes de Guillos et Cabanac », en Espace Naturel Sensible (Chêne porteur de gui)
- L'ensemble des milieux naturels porteurs d'enjeux : lagunes, zones humides, ripisylve, haies
- Les réservoirs de biodiversités terrestres : pinèdes, boisements de feuillus et pins mélangés,
- les corridors écologiques



Envoyé en préfecture le 29/10/2015

Reçu en préfecture le 29/10/2015

Affiché le

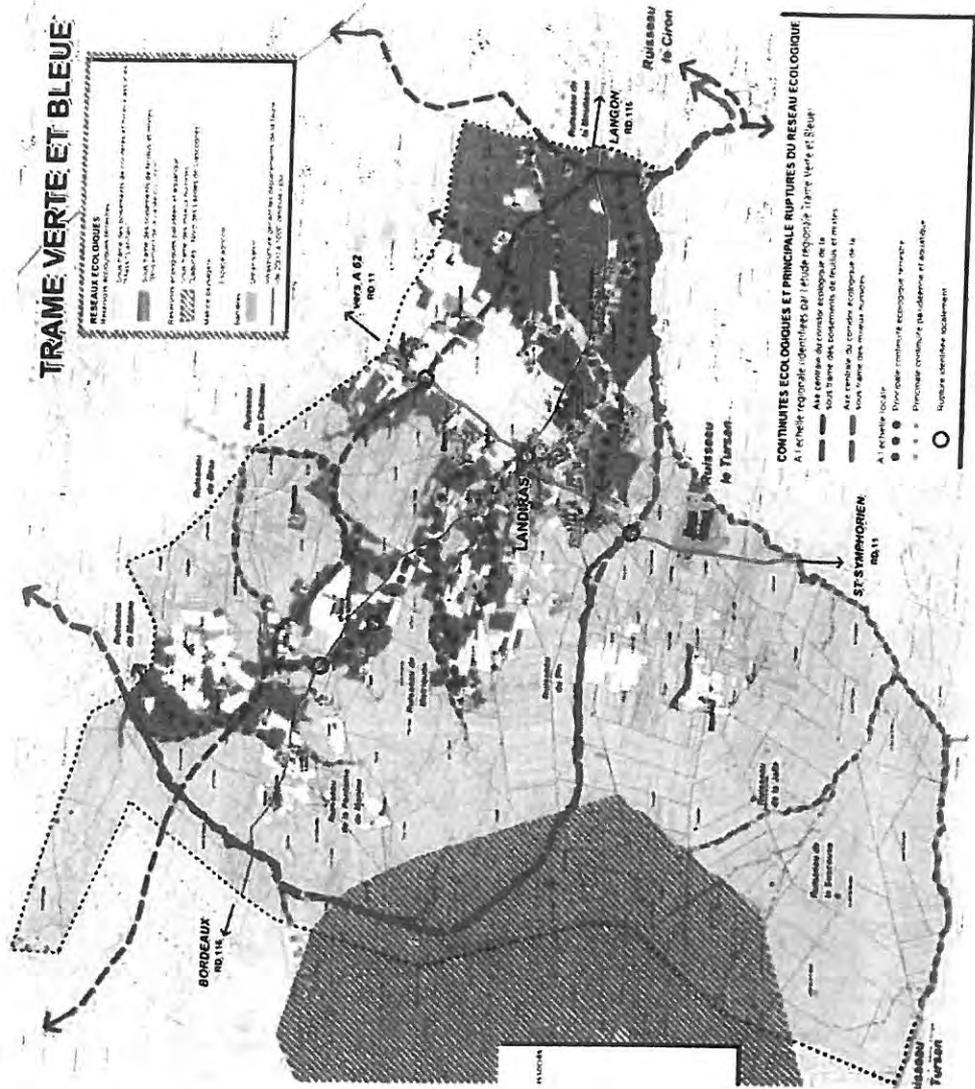
ID : 033-213302250-20151020-20150607-DE

1. Préserver les entités naturelles - agricoles - forestières – forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 1 :

Protéger et restaurer les continuités écologiques

- **Les trames vertes** : préserver et mettre en valeur le réseau forestier comprenant le massif landais et les boisements de feuillus et mixtes, constitutif du réservoir écologique des « boisements de la vallée du Ciron »
- **Les trames bleues** : préserver d'une part le réseau aquatique, représenté par les affluents du Ciron, les affluents de la Garonne et les lagunes (ZNIEFF « Lagune de Guillos et Cabanac ») et d'autre part, le réseau paludéen composé de la végétation rivulaire des cours d'eau, de landes humides et d'éventuelles prairies humides.



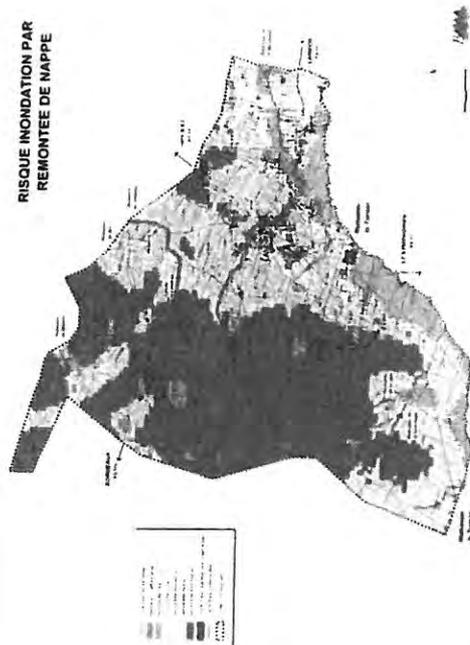
1. Préserver les entités naturelles - agricoles - forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 2 :

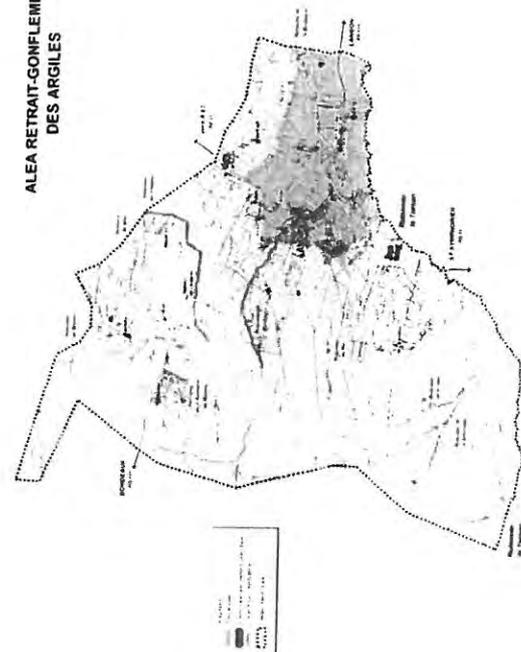
Maîtriser l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

- **Risque inondation** : abords des cours d'eau, et notamment du ruisseau de la Mouliasse, et des secteurs d'intérêt pour la régulation hydraulique
- **Aléa retrait-gonflement des argiles** : prescriptions réglementaires adaptées (aléa moyen)
- **Risque moyen de feux de forêt (Atlas)** : prescriptions en matière de défense incendie
- **Risque lié aux canalisations de gaz**
- **Nuisances liées à la RD 11**
- **Nuisances liées aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (autorisation, déclaration)**
- **LGV** (nuisances sonores, coupures pistes DFCI)

RISQUE INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE



ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



1. Préserver les entités naturelles - agricoles - forestières - forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 3 :

Gérer durablement la ressource en eau

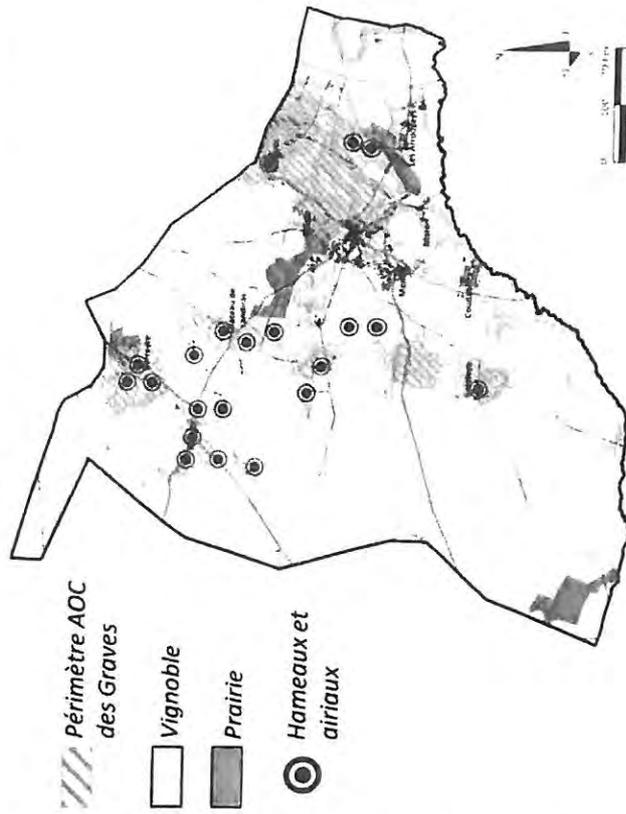
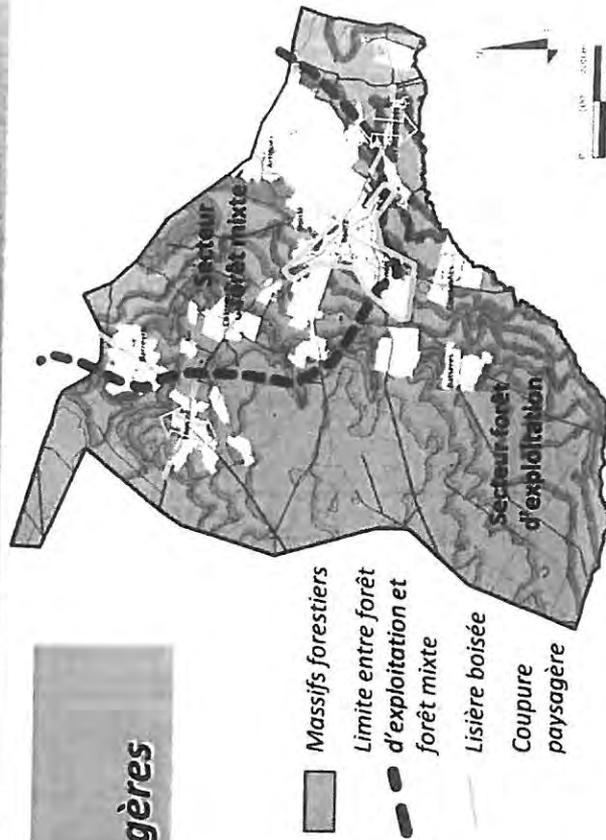
- **Garantir l'alimentation en eau potable en quantité et en qualité** : poursuivre la rénovation du réseau d'AEP et préserver et économiser la ressource en eau
- **Assurer une bonne gestion des eaux usées et donc de l'assainissement** : privilégier l'urbanisation des zones en assainissement collectif, limiter voire interdire l'urbanisation des secteurs en assainissement individuel (contraintes de sols, exutoire non pérenne, risque de pollution, ...), veiller à la remise en état des systèmes d'assainissement individuels portant atteinte à l'environnement
- **Garantir une meilleure gestion des eaux pluviales pour maîtriser le risque inondation et lutter contre la dégradation de la ressource en eau** : limiter l'imperméabilisation des sols, gérer quantitativement les eaux de surface, favoriser la présence du végétal pour ralentir les ruissellements et faciliter la gestion des eaux pluviales

1. Préserver les entités naturelles - agricoles - forestières - forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 4 :

Préserver la qualité et la diversité des entités paysagères

- Une qualité paysagère portée par la **diversité des paysages forestiers** (forêt mixte / pinède) et le rapport entre les paysages « fermés » de forêts profondes et des paysages « ouverts » viticoles, agricoles ou bâtis
- **Préserver les massifs forestiers** et leur diversité, les lisières forestières au niveau des hameaux et le long des routes départementales => fonction de coupure paysagère, de filtre boisé, de limite plantée à l'urbanisation
- **Préserver les paysages ouverts viticoles et agricoles** : périmètres AOC des « Graves », « Graves Supérieurs » et « Bordeaux », prairies ouvertes des points bas et zones humides

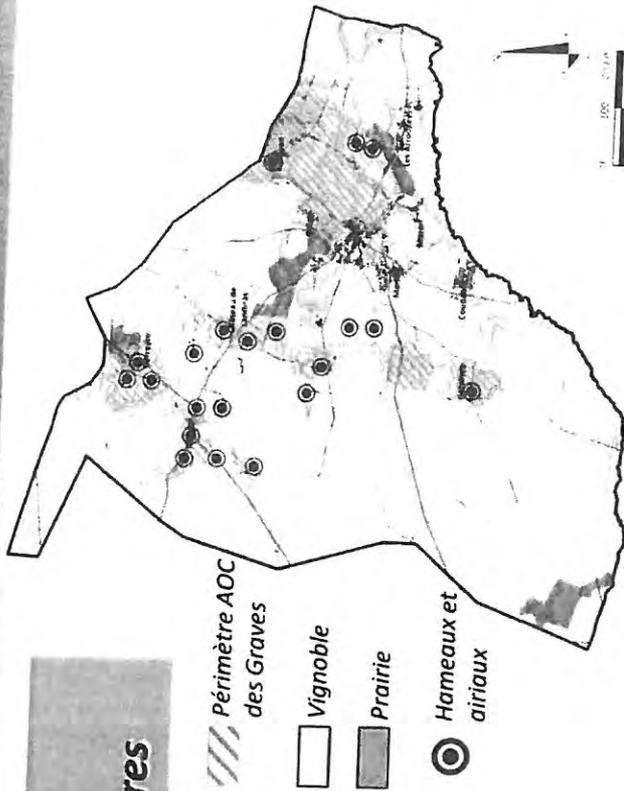


1. Préserver les entités naturelles - agricoles - forestières – forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 4 :

Préserver la qualité et la diversité des entités paysagères

- Préserver les paysages ouverts en lien avec le patrimoine bâti viticole : espace de mise en scène des châteaux et grandes demeures au cœur d'espaces viticoles



Lieu-dit : Château de Landiras



Lieu-dit : Château Darricaud



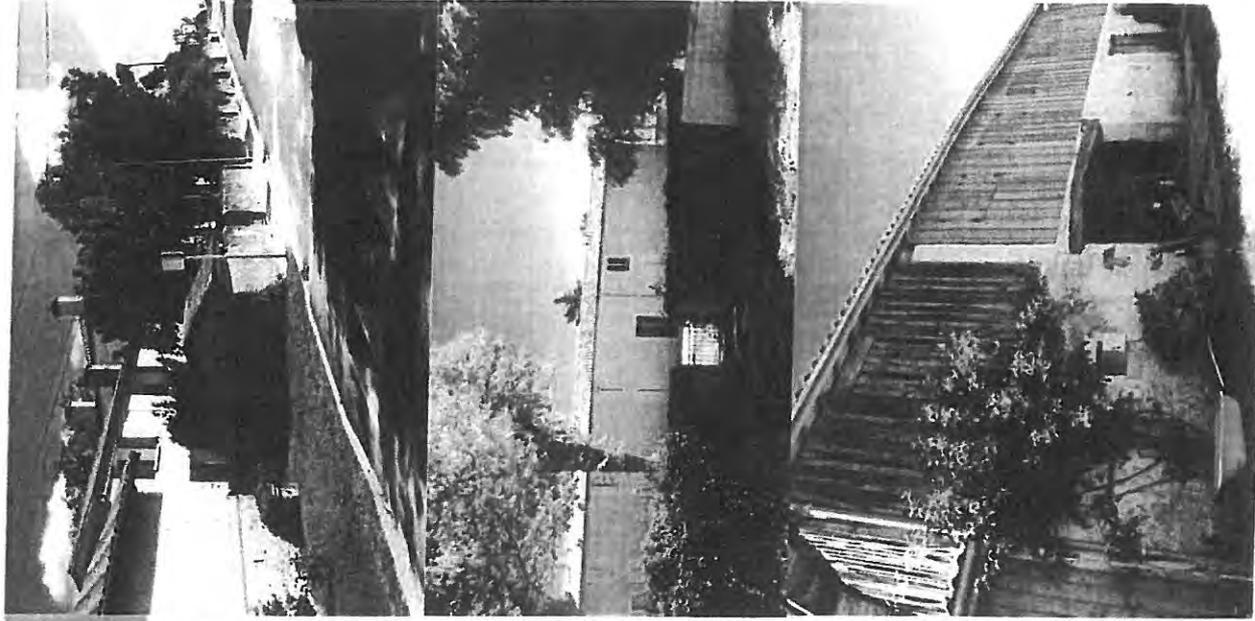
- Prendre en compte le point de vue sur le centre-bourg depuis Artigues (point de vue identifié dans le diagnostic du SCOT, dans l'attente du PADD et DOO du SCOT)

1. Préserver les entités naturelles - agricoles - forestières - forestières et valoriser les paysages et patrimoines identitaires

ORIENTATION 4 :

Préserver la qualité et la diversité du patrimoine bâti

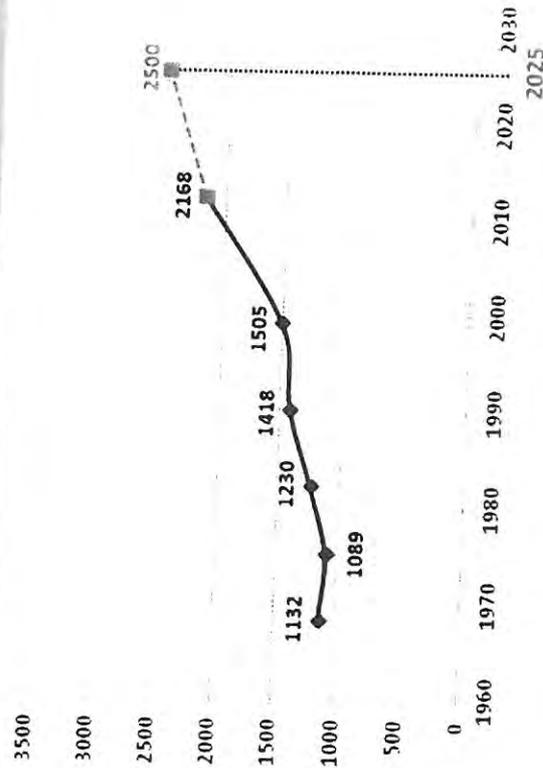
- **Préserver la grande diversité de typologies urbaines (du château viticole à l'airial) et bâties (de la belle demeure au modeste bâtiment agricole traditionnel) en limitant les capacités d'urbanisation et en réglementant les implantations nouvelles**
- **Préserver et valoriser les espaces patrimoniaux au sein des hameaux ruraux (lavoirs, puits, peggillère, ...) et les éléments constitutifs de « l'espace collectif » (lutte contre l'engrillagement des grandes surfaces, qualité des clôtures, murets, portails, ...)**
- **Préserver le patrimoine par la restauration et le changement de destination des bâtiments désignés en zones agricoles ou naturelles**
- **Préconiser un vocabulaire architectural pour l'urbanisation nouvelle et la restauration du bâti rural (palettes de matériaux, volumes, hauteurs, orientation, toiture, ...)**



2. Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié

LES BESOINS DE DÉVELOPPEMENT PRÉVISIBLES À L'HORIZON 2025

- Croissance démographique :
 - Objectif du SCOT : +30.000 habitants d'ici 2035
 - Objectif Landiras : 2.500 habitants en 2025 soit ≈ 330 habitants supplémentaires d'ici 10 ans
 - Hypothèse de poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages



- Réduction de la consommation foncière :

- Objectif de réduction de la surface consommée par logement de l'ordre de 20% par rapport à la décennie passée (moy. de 1.000m²/logt entre 1999-2009) : une moyenne de 800m²/logements
- Développer des opérations d'ensemble plus denses et diversifiées

- Production de logements, pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants et au besoin de desserrement de la population actuelle:

- Construire ≈ 160 logements entre 2015 et 2025, soit une moyenne de 15 logements /an (rappel : construction moy. de 22logt/an entre 2000-2012),
- Remettre sur le marché ≈ 10 logements entre 2015 et 2025, soit une moyenne de 1 logt/an

2. Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié

ORIENTATION 1 :

Conforter le tissu urbain en affirmant les pôles d'habitat existants

- Conforter les principales entités urbaines existantes :
 - renforcer la polarité Bourg-Menon en tant que lieu référent et site privilégié d'accueil des équipements publics et commerces de proximité
 - conforter les grands quartiers de Boiste-Cassan, les Cabiros-Les Loups-Les Arrougeys et Maron-Canet comme principaux secteurs d'accueil résidentiel à proximité et en complémentarité du bourg

- Limiter les possibilités constructives sur le reste du territoire communal :
 - limiter les possibilités de construction nouvelle dans les autres quartiers au comblement des dents creuses à l'intérieur d'un périmètre défini par les limites extérieures du bâti actuel (Manine, Fontaine de Manine, l'Estaminet)
 - encadrer les évolutions concernant les constructions ou groupes de constructions en secteur agricole ou naturel : adaptation-extension limitée de l'existant

2. Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié

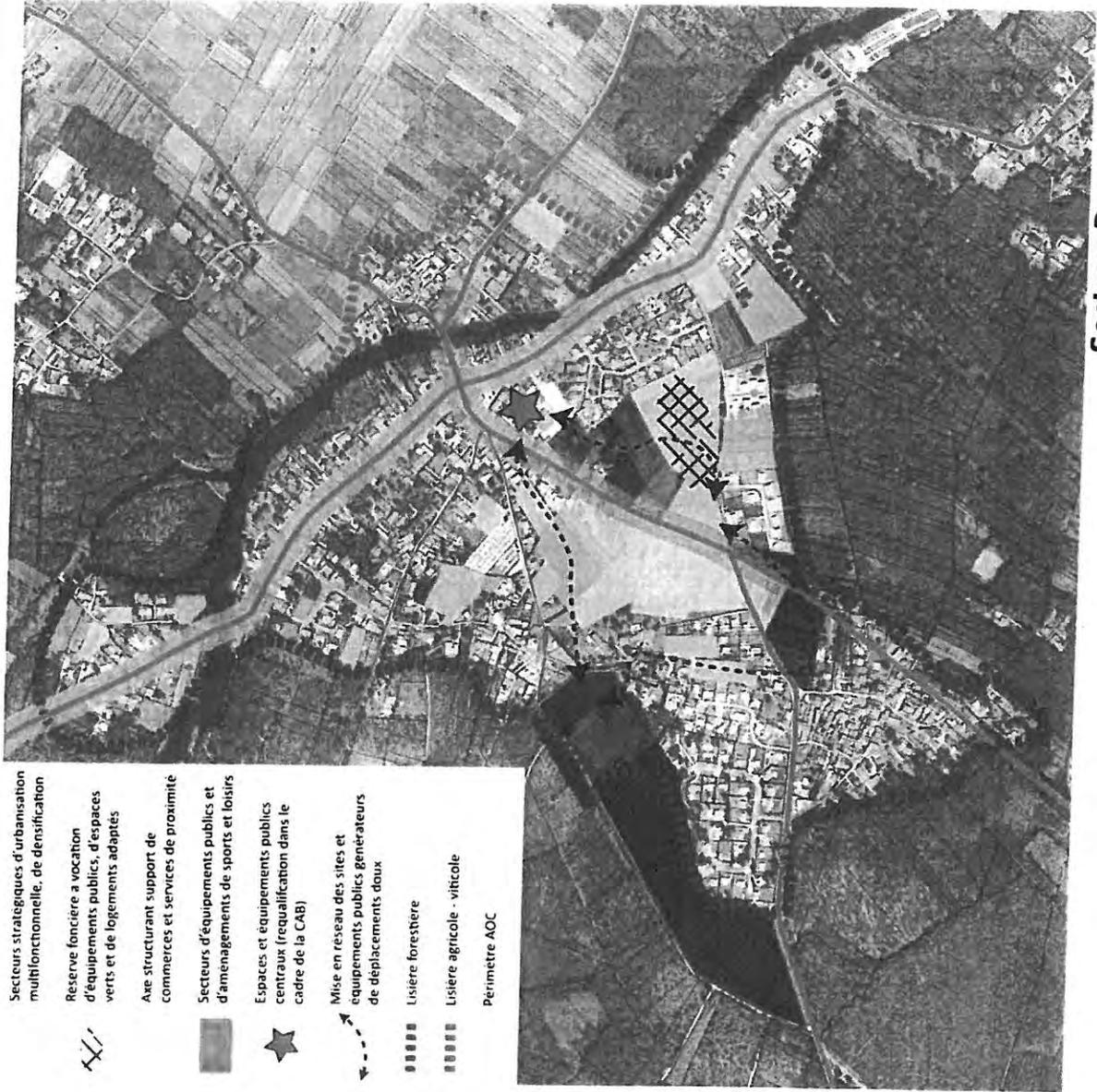
Renforcer la polarité centrale Bourg-Menon :

- Densification urbanisation de sites nouveaux en continuité de l'existant
- Renforcement des commerces et services de proximité

Conforter le pôle d'équipements dans le bourg :

- Requalification des espaces et équipements publics centraux dans le cadre de la CAB
- Réserve foncière à vocation d'équipements publics, d'espaces verts et de logements adaptés (personnes âgées, logements sociaux)
- Réserve foncière à vocation d'équipements sportifs et de loisirs au niveau du stade

-  Secteurs stratégiques d'urbanisation multifonctionnelle, de densification
-  Réserve foncière à vocation d'équipements publics, d'espaces verts et de logements adaptés
-  Axe structurant support de commerces et services de proximité
-  Secteurs d'équipements publics et d'aménagements de sports et loisirs
-  Espaces et équipements publics centraux (requalification dans le cadre de la CAB)
-  Mise en réseau des sites et équipements publics générateurs de déplacements doux
-  Lisière forestière
-  Lisière agricole - viticole
-  Périmètre AOC

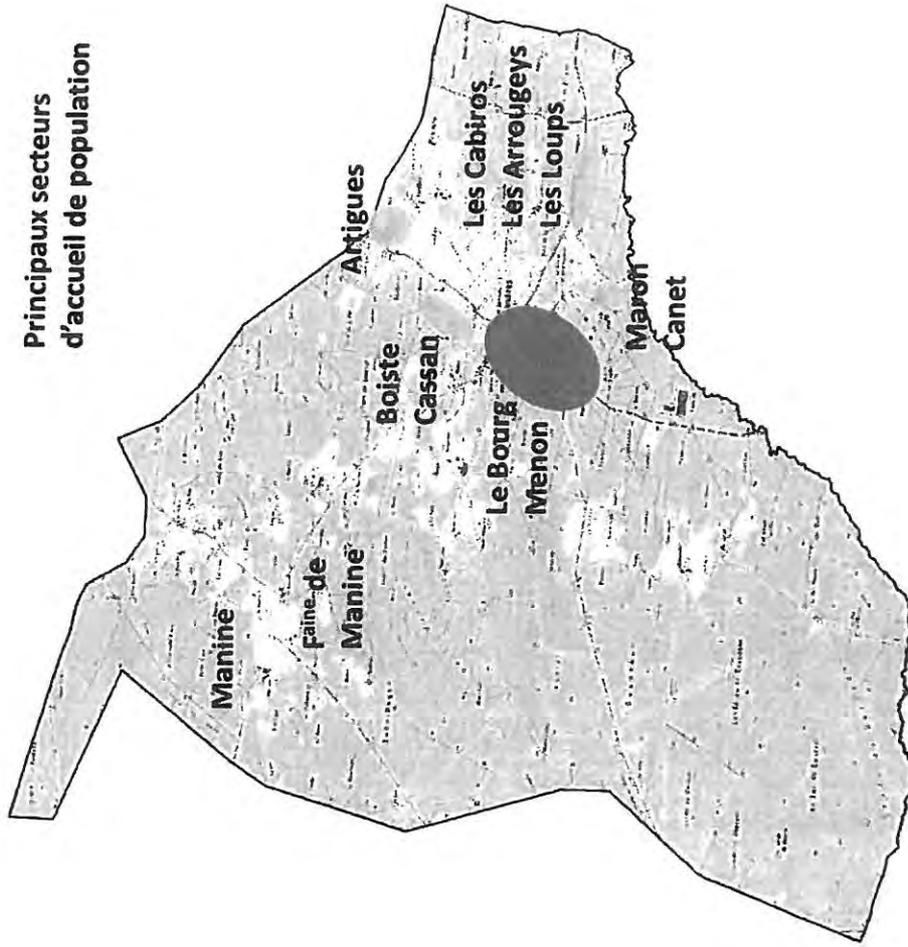


Secteur Bourg-Menon

2. Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié

- **Conforter les grands quartiers de Boiste-Cassan, Les Cabiros-Les Arrougeys-Les Loups, Maron-Canet**
 - Urbanisation complémentaire au bourg
 - Réseaux existants et projet d'extension de l'assainissement collectif
 - Proximité des équipements et services
- **Limiter la constructibilité dans les autres quartiers (Manine, Fontaine de Manine, l'Estaminet)**
 - Urbanisation des dents creuses

Principaux secteurs
d'accueil de population



- **Ne pas étendre les secteurs d'habitat dispersé :**
 - pas de construction nouvelle
 - permettre l'aménagement et la restauration de bâtisses anciennes, notamment lorsqu'elles ont perdu leur usage agricole et si elles présentent un aspect architectural intéressant

Envoyé en préfecture le 29/10/2015

Reçu en préfecture le 29/10/2015

Affiché le

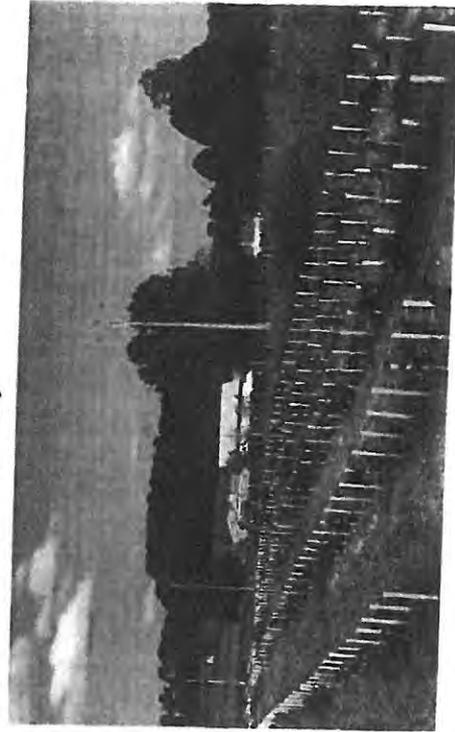
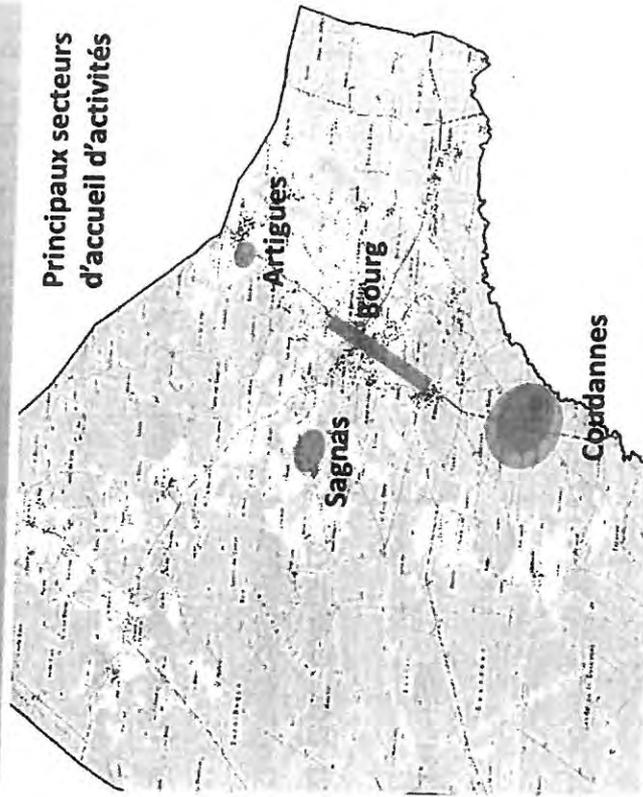
ID : 033-213302250-20151020-20150607-DE

2. Accueillir de nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié

ORIENTATION 2 :

Assurer un développement économique équilibré

- **Conforter le milieu économique en permettant la création de nouveaux espaces d'aménagements et d'accueil d'activités :** constituer une réserve foncière économique en continuité de la zone d'activité communautaire de Coudannes
- **Limiter les zones d'activités de Sagnas (en raison de la présence d'une zone humide) et d'Artigues**
- **Favoriser la multifonctionnalité du bourg** (activités compatibles avec l'habitat, notamment au niveau des RD11 et 116)
- **Conforter la vocation commerciale de Landiras,** en tant que pôle-relais du SCOT
- **Sauvegarder le potentiel et les espaces support des activités agricoles, viticoles et sylvicoles** en permettant les évolutions-extensions de l'existant et les implantations nouvelles nécessaires à ces activités



3. Compléter l'offre en infrastructures et équipements publics, accompagner le développement urbain

ORIENTATION 1 :

Organiser et sécuriser les déplacements

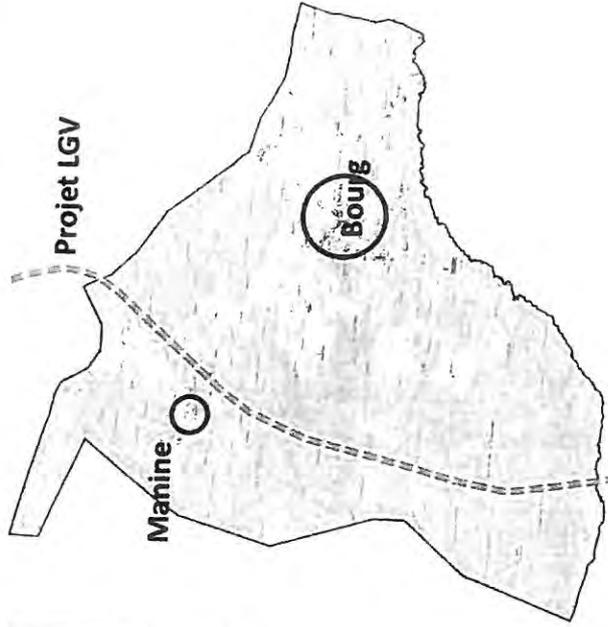
- **Aménager et valoriser les entrées de ville sur la RD 11 afin de sécuriser les déplacements, réduire les nuisances sonores et marquer à certains endroits un caractère plus urbain :**
 - Aménagement de la traversée du hameau d'Artigues (amélioration visibilité, réduction vitesse)
 - Aménagement de sécurité (élargissement et trottoir) et d'entrée de bourg au niveau du virage des Jamnets
 - Aménagement du carrefour au droit de la rue des Claousets (plateau, cheminement piéton)
- **Aménager l'entrée de ville sur la RD 116 au niveau des Arrougeys par le traitement de la traversée du hameau et la sécurisation des déplacements piétons avec les Loups**
- **Réaménager et requalifier la route « Couronne » (rues René Redon – du Stade – des Claousets), voie de desserte principale des quartiers résidentiels**
- **Mailler les extensions urbaines et le tissu urbain existant environnant (en prenant en compte les déplacements doux)**
- **Préserver les emprises nécessaires à la réalisation de la future voie de contournement sud du bourg**

3. Compléter l'offre en infrastructures et équipements publics, accompagner le développement urbain

ORIENTATION 1 :

Organiser et sécuriser les déplacements

- Prévoir un Emplacement Réservé au bénéfice de GPSO pour la réalisation de la LGV
- Prévoir des espaces de stationnement public suffisant au niveau du bourg pour accompagner le développement commercial et la fréquentation des équipements publics
- Compléter le maillage de liaisons douces, promenades piétonnes et cheminements cyclables :
 - Au niveau du bourg : liaisons entre les quartiers d'habitat et les équipements scolaires ou de loisirs
 - Projet de liaison cyclable entre Artigues et le bourg de Landiras (CAB2)
 - Projet de liaison piétonne au niveau des Arrougeys / des Loups
 - Projet de liaison entre Les Cabiros et le Bourg (chemin rural=> aménagement chemin de la Mouliasse)
 - Au sein des nouvelles opérations



3. Compléter l'offre en infrastructures et équipements publics, accompagner le développement urbain

ORIENTATION 2 :

Améliorer l'offre en équipements publics locaux et anticiper les besoins en réseaux publics

- Proposer des locaux modernisés et accueillant pour les équipements scolaires et socio-culturels, des espaces associatifs et les événements festifs collectifs :
 - salle polyvalente, restructuration du foyer polyvalent (CAB 2)
 - plaine de loisirs, reprise du parking, aménagements paysagers (CAB 2)
 - construction école maternelle, aménagement de la cour
 - mise aux normes du 1^{er} étage de l'école primaire (obligations législatives)

- Conforter l'offre en équipements de sports et loisirs au niveau du stade et du parcours de santé (projet de parking)

3. Compléter l'offre en infrastructures et équipements publics, accompagner le développement urbain

ORIENTATION 2 :

Améliorer l'offre en équipements publics locaux et anticiper les besoins en réseaux publics

- Adapter le schéma d'assainissement des eaux usées, dont l'étude doit intégrer les renforcements urbains envisagés mais aussi les nécessités de requalification des réseaux déjà en place pour traiter les dysfonctionnements.
- Envisager une possible étude de schéma d'assainissement pluvial, pour :
 - prendre en compte les sensibilités du sol et sous-sols et les interactions avec le milieu naturel,
 - définir les aménagements publics à réaliser,
 - bien cadrer les obligations devant s'imposer aux aménageurs et constructeurs.
- Favoriser le développement et l'accès aux télécommunications numériques :
 - poursuivre le développement du réseau haut débit, voire très haut débit, aujourd'hui critère d'accueil de population et activités nouvelles,
 - développer les zones les mieux desservies sur la commune (secteur élargi du centre-ville où haut débit – 10 Mbps ou plus).

3. Compléter l'offre en infrastructures et équipements publics, accompagner le développement urbain

ORIENTATION 3 :

Prendre en compte le projet de site d'extraction de granulats en cours d'étude

- Projet d'extraction de granulats pour répondre à un besoin croissant en Gironde (lié à l'évolution démographique, à la réalisation d'équipements de superstructure, d'infrastructures) et disposer d'une ressource locale, proche des lieux de consommation.
- Localisation du projet doit répondre à des conditions pédologiques, écologiques, d'occupation du sol et d'accessibilité et de transports qui restent encore à préciser avec l'exploitant du site.
- Une réflexion et des études (sondages, analyse des contraintes environnementales et hydrogéologiques, concertation) ont été engagées sur des terrains privés au lieu-dit Troupins à Landiras.
- Une zone spécifique pour l'exploitation de gravière sera définie dans le PLU sous conditions d'aménagement de nouveaux itinéraires d'accès et réaménagement des voies existantes (notamment l'élargissement de la RD 116 de Landiras à Cabanac) au trafic des poids lourds par le sud /sud-ouest de la commune afin de préserver le bourg de Landiras et les quartiers résidentiels existants (Bouan, Manine, Fontaine de Manine) : itinéraires à étudier par les pistes intercommunales en direction de la RD116 , par la RD 115, ...

Aff. le 22.02.16

COMMUNE DE LANDIRAS (Gironde- 33720)
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 15 FEVRIER 2016

Envoyé en préfecture le 16/02/2016
Reçu en préfecture le 16/02/2016
Affiché le
N° 3302250-20160215-201602001-DE

L'an deux mille seize, le quinze février, à 19 heures, le Conseil Municipal de LANDIRAS, dûment convoqué, s'est réuni en séance ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Jean Marc PELLETANT, Maire.

Date de convocation : 09 février 2016

PRESENTS : M. PELLETANT JM., MME BARADUC L., M. TRENIT B., MME MENERET V., M. GIROIRE A., MME FAURE V., MME CHEVALIER PORLIER S., M. GOSSART JM., MME DELABARRE-LECOQ C., M. DUFOUR P., MME BOLMONT F., M. ORAIN J., M. JOVER JM., MME LE GUILLOU K., M. DULOUE JPh., M. MARQUILLO P., M. CARREYRE E.

ABSENTS EXCUSES : M. ANDRÉ L. (pouv., à M.GIROIRE), MME MASSON F. (pouv. à MME FAURE V.)

Secrétaire de séance : MME BARADUC

DELIBERATION N° 2016-02-01

Objet : Demande et autorisation faite à la CDC de Podensac pour poursuivre la procédure d'élaboration du PLU de Landiras en cours.

Membres en exercice : 19	Membres présents : 17	Pouvoirs 02	Votants 19
Voix POUR : 18	Voix CONTRE : 00	Abstentions : 01	

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- Vu l'arrêté préfectoral en date du 19 novembre 2015 autorisant l'extension des compétences de la Communauté de Communes de Podensac intégrant la compétence intitulée « *Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* »
- Etant entendu que seule la Communauté de Communes de Podensac est désormais compétente pour l'élaboration des documents d'urbanisme (cartes communale, POS ou PLU) engagées par les communes avant le 19 novembre 2015
- Compte tenu de l'élaboration du P.L.U engagée par la commune de Landiras depuis mars 2013
- Afin que la procédure d'élaboration de ce document d'urbanisme puisse se poursuivre
- Après en avoir délibéré
- SOLLICITE et AUTORISE la Communauté de Communes de Podensac à poursuivre la procédure de révision du P.O.S./ élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Landiras.
- AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout document permettant l'accomplissement de cette décision.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE A LA DATE CI-DESSUS.

LE MAIRE,

Reçu en S.Préfecture Le 16.2.15
Retour en Mairie le 15.2.15
Notifié et publié le 15.2.15

LE MAIRE



COMMUNE DE LANDIRAS

Plan Local d'urbanisme – Bilan de la Concertation

LES MODALITES DE CONCERTATION PREVUES :

Par délibération du 21 mars 2013, le Conseil Municipal de Landiras a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire communal en fixant les modalités de concertation suivantes :

- Réunion publique,
- Information dans le bulletin municipal,
- Informations dans la presse,
- Permanence d'élus et techniciens.

LES MODALITES DE CONCERTATION EFFECTUEES ET SON CONTENU :

MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF DE CONCERTATION AVEC LE PUBLIC :

- Publication dans la presse locale
 - Informations dans le Bulletin Municipal Le LIEN de Landiras de juillet 2013, dans le Bulletin Municipal Le LIEN de Landiras d'avril 2013, dans le Bulletin Municipal Le LIEN de Landiras d'avril 2015, dans le Bulletin Municipal Le LIEN de Landiras de janvier 2016.
 - Articles dans le Sud-Ouest du 4 avril 2013 et dans le Républicain du 4 avril 2013 ;
- Mise à disposition à la mairie
 - Expositions de panneaux informatifs portant sur : la procédure d'élaboration du PLU, le diagnostic socio-économique, paysager et l'état initial de l'environnement, le PADD, et le projet de zonage.
 - Mise à disposition de documents pouvant être consultés au fur et à mesure de la procédure
- Mise à disposition sur le site internet de la commune

LES SUPPORTS DE CONCERTATION A LA DISPOSITION DU PUBLIC

- Réunion publique du 24 novembre 2015 portant sur la synthèse du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD
- Réunion publique du 6 septembre 2016 portant sur projet de PLU de Landiras.

LA CONCERTATION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées qui ont souhaité être consultées au cours de la procédure ont été invitées aux réunions publiques et de travail suivantes :

- Réunion de présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement du 26 novembre 2013,
- Atelier PADD n°1 du 30 janvier 2014 : Equilibre territorial et développement durable
- Atelier PADD n°2 du 13 février 2014: Développement et Projet urbain
- Réunion du 28 avril 2016 portant sur l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Réunion publique du 24 novembre 2015 portant sur la synthèse du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD
- Réunion d'examen conjoint du 6 septembre 2016 portant sur le projet de PLU de Landiras.

UTILISATION PAR LE PUBLIC DES MOYENS MIS A DISPOSITION

- 82 demandes reçues par courrier en mairie

TABLEAU RECAPITULATIF DES DEMANDES ET SUITES DONNEES DANS LE PROJET DE PLU ARRETE

Tableau récapitulatif des demandes (courrier) et des réponses données dans le projet de PLU arrêté en vue de tirer le bilan de la concertation

N°	Date	Demandeur	Parcelle	Objet de la demande	Suite donnée dans le projet de PLU arrêté
1	14/03/13	M. PEPIN	D1866	Inscrire constructible	Zone A = sans suite
2	15/03/13	M. DUFOURG	B950	Inscrire constructible	Zone A = sans suite
3	24/03/14 13/05/15	M. DOCHE	C870, 871	Inscrire ces terrains en zone constructible	Zone Nf = sans suite
4	03/04/2013	M. LAVERGNE	D555-573-574-576	Inscrire ces terrains en zone constructible	Inscription d'une partie des parcelles D555 et D573 en zone UB, parcelles D574-576 en zone A
5	16/05/2013	Mme JACQUET	D678-1867-1938, D626-627-628	Inscrire ces terrains en zone constructible	Inscription des parcelles D1938 et D1867 en zone UB, parcelles D678-626-627-628 en zone agricole
6	19/05/13	M. ESCARABAJAL	Bande du stade	Ramener la bande à 10m	Problème réglé, il n'y a plus de zone réservée.
7	27/05/13	M. DESTANQUE	B79, 81	Inscrire constructible	Zone N = sans suite
8	27/05/13	M. et Mme GENGOUX	D383	Inscrire constructible	Zona A = sans suite
9	10/06/13	M. CHOUREUX	E549	Inscrire constructible	Zone Nf= sans suite
10	15/06/13	M. RICAUD F	H428	Inscrire constructible	Zone Nf= sans suite
11	01/07/2013	Mme LASSEVILS	D1930	Inscrire ces terrains en zone constructible	Inscription d'une partie de la parcelle en zone UB
12	01/07/2013	Mme BLADET	H2265	Inscrire ces terrains en zone constructible	Parcelle en zone UB déjà bâtie
13	04/07/13	Mme TRENIT	D1350, 1355, 1356, 1357, 1358	Inscrire ces terrains en zone constructible	Zone A = sans suite
14	11/07/13	M. LAMOTHE et Fils	F629, 630	Inscrire constructibles	Zone Nf = sans suite
15	17/07/13	M. GONZALEZ	E1331	Inscrire constructible	Zone Nf=sans suite
16	30/07/13	GSM	Parcelles sur dossier	Extraction de gravats	Inscrit en zone 2AUg

N°	Date	Demandeur	Parcelle	Objet de la demande	Suite donnée dans le projet de PLU arrêté
17	06/09/13	M. BERNARD P	B533 F262 (en partie) D1002, 1513,1004, 1618, 1620, 1622	Inscrire constructibles	F262 = en partie UC B 533 et les D = zone A = sans suite
18	19/09/13	M. DAGUT	D1013, 1012, 1014, 1018	Terrains constructibles	Zone A = sans suite
19	02/10/13	Mmes BAUDRY et FIAUD	F210, 1254,1252	Entièrement classées en zone constructibles	F 210, F1254 = UC F1252 = Zone Nf = sans suite
20	23/10/13	Mme LARTIGUE	E756, 1102,1094, F1077, 182	Inscrire constructibles	Zone A = sans suite
21	30/10/2013	M. CRACCO	F957-958-959-960-583-584-585-586	Inscrire ces terrains en zone constructible	Inscription des parcelles F957-958-959-960 en zone UB, parcelles F583 à 586 maintenues en zone naturelle
22	04/11/13	Mme CAMEDESCASSE	F587, H1044, 1045	Inscrire constructibles	F587= zone Nf = sans suite H1044, 1045= zone UB
23	29/11/13	Mme VALADE	D1390, 1855, 1915	Inscrire constructibles	Zone N = sans suite
24	10/12/13	Mme LATRILLE	D135, 136	Inscrire constructibles	Zone A = sans suite
25	19/12/13	M. BORDES	Parcelles du dossier GSM	Extraction de gravats	Inscrit en zone 2AUg
26	20/01/2014	Mme POMMARES	D1801	Changer la nature du sol de cette parcelle classée en vignes	Sans suite
27	01/02/2014	M. LEGLISE	D554-556	Inscrire ces terrains en zone constructible	Inscription d'une partie de la parcelle D554 en zone UB, le reste en zone A
28	03/02/14	M. RITOUET	D201, 211	Inscrire ces terrains en zone constructible	Zone A = sans suite
29	17/02/14	Mme FRANCOIS	A955, 956	Inscrire constructible	Zone A : sans suite
30	21/02/14	Mme LABAT	D120	Inscrire constructible	Zone A = sans suite
31	25/02/14	M. BARRET	F1048	Inscrire constructible	Zone Nf = sans suite
32	07/03/14	M. RENARD	B562	Inscrire constructible	Zone N = sans suite
33	07/03/14	M. DULOU	D117	Inscrire constructible	Zone A = sans suite
34	11/03/14	Mme MONIER	H424, H426	Inscrire constructibles	Zone Nf = sans suite
35	11/03/14	M. BERNARDEAU	H386, 1257	Inscrire constructibles	Zone A = sans suite
36	15/03/14	M. CAMI	H1948	Inscrire constructible	Zone Nf = sans suite
37	15/03/14	Mme HAZERA	H1949	Inscrire constructible	Zone Nf = sans suite
38	20/03/2014	M. CRUCHON et Mme RONDI	H05-874-875-901-902	Inscrire ces terrains en zone constructible	Maintien du secteur en zone constructible (zone UC)
39	24/03/14	M. DEZEST	D778, D779,	Inscrire constructible	Zone A = sans suite
40	02/04/2014	M. AMBOUILLIT	B544-545-546	Inscrire ces terrains en zone constructible	Maintien du secteur en zone constructible (zone UC)
41	11/04/2014	Mme BOZZI et M.LANDRY	D702-1922-696-700-701-710-709-1940-691-695-692	Inscrire ces terrains en zone constructible	Maintien du secteur en zone naturelle
42	11/04/14	M. GOSSARD	H398	Inscrire constructible	Zone A = sans suite
43	15/04/2014	M. et Mme GANDECOURT	H874-875-901-902	Inscrire ces terrains en zone constructible	Inscription des parcelles H901-902 en zone UB, parcelles H874-875 maintenues en zone naturelle
44	15/04/2014	Mme SENDIN	H2131-1867, F633-634, F600-601A-601B-925	Inscrire ces terrains en zone constructible	Maintien des parcelles H2131-1867 en zone constructible, des parcelles F633-634 et F600-601A-601B-925 en zone naturelle
45	28/04/14	M. ALONSO	E734	Inscrire constructible	Zone Np= sans suite
46	12/05/14	M. ROUMEGOUS	B874, 875, 876	Inscrire ces terrains en zone constructible	Zone A = sans suite
47	12/05/14	M. VENEL	C954, A430, 432, 433,435,	Inscrire constructibles	Zone A = sans suite

N°	Date	Demandeur	Parcelle	Objet de la demande	Suite donnée dans le projet de PLU arrêté
48	04/06/14	Mme LARRUE	F626, 622	Inscrire constructibles	Zone Nf = sans suite
49	24/06 /14	M. ROUMEGOUS	B916	Inscrire constructible	Zone A = sans suite
50	21/08/14	Mme CABIREAU	D1066	Inscrire constructible	Zone Np = sans suite
51	02/09/14	Mme PERRIAT	F166, 168, 169, 170, 171, 116, 117, 118, 260, 261, 1169, 1172, 1175, 1178	Inscrire constructibles	Zone Nf= sans suite
52	09/09/14	Mme ROBERT	F 79, 76, 73	Inscrire constructibles	Zone A = sans suite
53	30//04/14	M. PETURAUD	E1234	Inscrire constructible	Zone Nf =sans suite
54	03/10/14	M.LABARTHE	D868	Inscrire constructible	Zone A = sans suite
55	03/11/14	M. et Mme REBEILLAT	H826, F357, E1142, 942, B567, 566, A362, 361, 384, 385, 471		H826 = 1AU = opération d'ensemble Le reste = Zone A ou Nf = sans suite
56	14/11/14	Mme Le MERRER	H2137	Inscrire en totalité constructible	Zone Np = sans suite
57	21/11/14	Mme BEAUVOIT	D704, 706 ,707, 1428	Inscrire ces terrains en zone constructible	D1428= zone Np D704, 706, 707 sont en UA
58	25/11/2014	M. TRENIT	D2063	Inscrire une partie de la parcelle en zone constructible	Inscription en zone UB
59	27/11/14	M. DUCOS	E688	Inscrire constructible	Zone Nf=sans suite
60	11/12/14	Consors RICAUD	D653, 658, 662, 664	Inscrire ces terrains en zone constructible	Zone A = sans suite
61	16/12/14	M. BAPSALLE	D400, 401	Inscrire ces terrains en zone constructible	Zone A = sans suite
62	07/01/15	M. BUIXAN	E1396	Inscrire ce terrain en zone constructible	Zone N = sans suite
63	15/01/15	M. AMANIEU Alain et Yannick	H468, 2159, 2162	Inscrire ces terrains en zone constructible	H2162 = réservée en partie par la commune = parking stade H468,2159,reste2162 sans suite
64	16/01/15	M. et Mme SAINT JEAN	A 402	Inscrire ce terrain en zone constructible	Zone A = sans suite
65	28/04/15	M. LEMAIRE	D7	Inscrire constructible	Zone Np = sans suite
66	15/07/15	M. LARRUE	F626	Inscrire constructible	Zone Nf = sans suite
67	29/07/15	Mme LEMAIRE	H1171	Inscrire constructible	Zone Np : sans suite
68	24/11/15	Mme Mondoloni		Prévoir une zone commerciale avec parking	Zone prévue à la pointe de Menon
69	08/12/15	Groupement Forestier de Pinsac	D1065	Inscrire constructible	Zone Np = sans suite
70	14/12/15	Mme BERNARD	F100, 101, 102, 103, 111, 112 D2124	Inscrire ces terrains en zone constructible	Parcelles F = zone A Parcelles D = zone Np
71	01/04/16	M. LABARRERE	X 871	Inscrire ce terrain en zone constructible	Zone A = sans suite
72	03/05/16	Mme LASNIER M. PITIOT	D912, 1487	Maintenir ces terrains comme dans l'ancien PLU	Zone UA
73	03/05/16	M. DESTAMINIL	F224, 953, 1106	Inscrire constructibles	Zone Nf = sans suite
74	24/05/16	M. DUPUY	D24, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35	Pouvoir construire des gîtes écologiques	Site en partie inscrit en STECAL à vocation de tourisme écologique
75	24/05/16	M. RICARD	E177, 176, 174	Construction d'un garage sur la parcelle E176	Zone A - le règlement de la zone autorise les annexes sous certaines conditions

N°	Date	Demandeur	Parcelle	Objet de la demande	Suite donnée dans le projet de PLU arrêté
76	24/05/16	M. BAUDELLOT	B 386 ,387 B389, 393	Inscrire ces terrains en zone constructible	Zone A = sans suite
77	24/05/16	M. LACASSAGNE Mme MIGNOT	H1231 ,1229	Inscrire ces terrains en zone constructible	Zone A = sans suite
78	26/05/16	M. CABANNES- DUFOUR	B411, 932, 442,1122,1115,1116,1118,1122,1123,1125, 1133,1134, 1135,1137	Inscrire ces terrains en zone constructible	Zone A = sans suite
79	15/06/16	Château de Landiras (dossier)	Parcelles définies sur le plan en section appartenant au Château de Landiras	Pouvoir construire pour le développement de l'oenotourisme	Site en partie inscrit en STECAL à vocation de loisirs et de tourisme
80	22/07/16	M. LEPINE	D266	Inscrire ce terrain en zone constructible	Une bande de 15m est laissée pour la construction d'une piscine
81	05/08/16	Mme SOUM	H830	Détachement de 2 terrains à bâtir	Reste en 1AU pour une opération d'ensemble
82	06/09/16	M. et Mme DUMAS	D 1364-D 1351	Inscrire ces terrains en zone constructible	Zone A = sans suite

LANDIRAS

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

3 LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Les paysages forestiers et viticoles traditionnels

Il y a trois paysages forestiers associés chacun à un paysage viticole habité. C'est une organisation héritée de pratiques agricoles anciennes de polyculture.

Les entités paysagères

Les paysages urbains et le patrimoine bâti

Les paysages du centre-bourg

Les paysages urbains et le patrimoine bâti

Les paysages urbains sont associés aux paysages viticoles et au centre bourg. Ils sont caractérisés par un patrimoine bâti et rural de qualité à préserver et à valoriser.

Les paysages du centre-bourg

Le plateau landais jusqu'au centre bourg est occupé par une urbanisation exclusivement ancienne, implantée sur les marches du relief. L'implantation et les caractéristiques de cette urbanisation sont héritées des pratiques agricoles anciennes du territoire.

La vallée de la Moulisasse et le coteau Des Plantes sont occupés par une urbanisation ancienne et c'est aussi le secteur de développement préférentiel de l'habitat contemporain.

Ces secteurs partagent les mêmes typologies d'habitat et d'urbanisation : les chalets et grands demeures, les hameaux traditionnels, les villages, l'habitat pavillonnaire dispersé.

Le bourg se trouve à l'articulation entre les différents systèmes géographiques, au carrefour des grands paysages et au carrefour des grands axes de circulation territoriaux.

Le développement du bourg s'est fait par un système de couronnes successives tout autour de son dense carrefour.

cr ham Agence pour le Développement Local et le Patrimoine

LANDIRAS

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

4 LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Localisation

Démographie et développement urbain

Une croissance importante de la population depuis 20 ans, plus soutenue durant la dernière décennie avec un taux de croissance de 3,7% (entre 1999 et 2009 (env. +600 hab)).

Une croissance démographique qui se traduit par la création d'environ 270 logements entre 2000 et 2012, soit un rythme moyen d'environ 22 logements communaux/an.

Une construction neuve en « dents de scie », normale progressive du rythme de construction annuelle depuis 2010.

Une croissance soutenue essentiellement par l'arrivée de nouveaux habitants sur le territoire et notamment de jeunes couples.

Une baisse de la taille moyenne des ménages (globalement : baisse de 0,5 personne par ménage) - 2,5 en 2010. Cette diminution a un impact sur l'évolution du parc de logements.

Une population croissante, la diminution de la taille des ménages nécessite un nombre de logements plus important pour loger la population.

Activités économiques

Une population active en augmentation constante : - 1.026 actifs en 2009 soit une population active qui représente 77,9% de la population totale - une augmentation de la population active et une diminution du nombre de chômeurs

Un contact économique dynamique et essentiellement tourné vers l'industrie : - 1.026 emplois sur le territoire communal pour 1.025 actifs - croissance de 85% du nombre d'emplois entre 1999 et 2009

Trois sites d'activités économiques : - Locations essentiellement artisanales et industrielles - Présence d'entreprises importantes telles que les Caves de Landiras ou Aquilant, générateur de nombreux emplois sur la commune

Une zone d'activité communautaire, ZAE de Clouadiennes : - Perspectives de développement suite à l'extension et l'aménagement de la zone en 10 lots - Des secteurs d'activité relativement bien intégrés dans le paysage (matériau agricole, verre, films plantés)

ZAE d'Artigues, à proximité de zones d'habitat : une qualité des aménagements à améliorer pour une meilleure insertion paysagère.

Synthèse des enjeux identifiés

Nœuds naturels, agricoles et biodiversité

- Préserver les principaux éléments naturels et les corridors écologiques afin de constituer une véritable trame verte et bleue.
- Gérer durablement la ressource en eau.
- Préserver des espaces agricoles (matériau de la conservation du foncier agricole, terrain) dans les secteurs constructibles et zones de production agricole.

Risques et nuisances

- Préserver les sites et les paroisures liés aux risques naturels et technologiques.
- Définir les zones urbanisables à l'échelle d'habitat des zones de nuisances.

Développement urbain et paysages

- Renforcer les secteurs d'extension urbaine en complémentarité avec les capacités des équipements publics et les besoins de développement de la commune.
- Mettre des interventions foncières et d'aménagement pour renforcer l'attractivité du centre-bourg.
- Identifier et maîtriser les sites de qualité afin de préserver les entités paysagères.

Cohésion territoriale

- Prendre en compte les orientations du SUD Sud-Gironde en matière d'équilibre, en matière d'équilibre, d'environnement et d'activités agricoles.

Consommation foncière

La surface consommée entre 2000 et 2012 s'élève à environ 66 ha : - 23 ha pour l'habitat, soit une moyenne d'environ 1.000/habitant - 23 ha pour les activités économiques.

Cette consommation foncière se concentre essentiellement aux alentours du bourg et de Menon ainsi que dans les hameaux périphériques.

Disponibilités urbanisables

Des capacités théoriques d'urbanisation issues du PLU encore importantes, avec environ 29 ha de terrains non bâtis en zones constructibles : - 13 ha à vocation multifonctionnelle, principalement dans le bourg et Menon - 10 ha à vocation économique, principalement sur les sites de Clouadiennes et Segrais

cr ham Agence pour le Développement Local et le Patrimoine

LANDIRAS

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

5 PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PRÉSERVER LES ENTITES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIÈRES, ET VALORISER LES PAYSAGES ET PATRIMOINES IDENTITAIRES

- Protéger les espaces naturels majeurs d'intérêt écologique, les trames vertes et bleues et Secteurs délimités en ZNIEFF de type 2, en Espace Naturel Sensible
 - Trames vertes : réseau forestier comprenant le massif landais et les boisements de feuillus et mixtes
 - Trames bleues : réseau aquatique (affluents du Cron, de la Garonne et légères), et réseau pluvial (végétation rivulaire des cours d'eau, landes et prairies humides).
- Maîtriser l'exposition des sols et des paroisures aux risques et nuisances
 - Prendre en compte les secteurs à risques notamment liés à l'inondation, aux mouvements de terrain et aux foux de forêts
 - Prendre en compte le risque industriel et nuisances liées aux activités
 - Prendre en compte les nuisances sonores liées à la RD11 et la future LGV
- Gérer durablement la ressource en eau
 - Garantir l'alimentation en eau potable en qualité et en quantité
 - Assurer une bonne gestion des eaux usées (raisonnement collectif et non collectif)
 - Garantir une meilleure gestion des eaux pluviales
- Préserver la qualité et la diversité des entités paysagères
 - Préserver les massifs forestiers et leur diversité
 - Préserver globalement les paysages ouverts viticoles et agricoles
- Préserver la qualité et la diversité du patrimoine bâti
 - Préserver la grande diversité de typologies urbaines et bâties
 - Préserver et valoriser les espaces patrimoniaux au sein des hameaux ruraux
 - Préserver le patrimoine par la restauration et le changement de destination de bâtiments
 - Reconstituer un vocabulaire architectural pour l'urbanisation nouvelle et la restauration du bâti rural

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS ET EMPLOIS DANS UN CADRE URBAIN MAÎTRISÉ ET DIVERSIFIÉ

Un objectif d'environ 2.500 habitants (+330 hab), soit 170 logements, d'ici 2015

Un objectif de modération de la consommation d'espace à vocation d'habitat (hypothèse de taille moyenne de lot de 800m², soit une réduction de 20% de la surface consommée par logement par rapport à la décennie passée)

- Conforter le tissu urbain en affirmant les pôles d'habitat existants
 - Renforcer la polarité centrale Bourg-Ménon
 - Conforter les grands quartiers en complémentarité du bourg
 - Limiter la constructibilité dans les autres quartiers
 - Ne pas densifier les secteurs d'habitat dispersé
- Assurer un développement économique maîtrisé
 - Conforter le milieu économique existant permettant l'accueil d'activités
 - Limiter les zones d'activités de bagages et d'activités
 - Favoriser la multifonctionnalité du bourg afin de conforter la vocation commerciale de Landiras
 - Sauvegarder le potentiel et espaces supports des activités agricoles, viticoles et sylvicoles en permettant les évolutions-extensions de l'existant et les implantations nouvelles nécessaires à ces activités

RENFORCER L'OFFRE EN INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS, ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

- Organiser et sécuriser les déplacements
 - Aménager et valoriser les entrées de ville sur la RD11 et la RD116
 - Réaménager et qualifier la route «couronne» (rues René Redon-du-Stat-des-Clapouets)
 - Maîtriser les extensions urbaines et le tissu urbain existant et compléter le maillage de liaisons douces
 - Préserver les emprises nécessaires à la réalisation de la future voie de contournement du bourg et prévoir un emplacement réservé pour la réalisation de la LGV
- Améliorer l'offre en équipements et anticiper les besoins en réseaux publics
 - Proposer des locaux modernisés et accueillant pour les équipements scolaires et socio-culturels, espaces associatifs et événements festifs collectifs
 - Conforter l'offre en équipements de sports et de loisirs (offre de stationnement supplémentaire)
 - Adapter le schéma d'assainissement des eaux usées
- Prendre en compte le projet de site de création de gymnase en cours d'étude, sous conditions d'aménagement de nouveaux itinéraires d'accès et l'adaptation des voies existantes au trafic des poids lourds pour préserver le bourg de Landiras et les quartiers résidentiels existants

cr ham Agence pour le Développement Local et le Patrimoine

LANDIRAS

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

6 PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

LE ZONAGE DU PLU

Zone	Caractère de la zone	Zone	Caractère de la zone
Zones urbaines	URB Espace de multifonctionnalité de centralité du tissu urbain dense	Zones agricoles	A Entités rurales ou ruraux, à protéger en raison de potentialités agricoles, biologiques ou écologiques d'intérêt agricole
Zones d'activités	UA Espace multifonctionnel ou spécialisé de services diversifiés	AB Entités de milieu et de paysage d'intérêt paysager	AF Entités de milieu et de paysage d'intérêt paysager
Zones d'habitat	UH Espace dédié à des équipements d'intérêt collectif et services publics	AP Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AR Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AS Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AT Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles
Zones d'extension	UE Espace dédié aux zones d'habitat dispersé	AV Entités de protection particulières au titre de la préservation des paysages agricoles</	



PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Consultation
publique

LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Contraintes et servitudes dérivées par le PLU

- Espace Bois Classé à conserver ou à créer
- Emplacement réservé pour opération publique et numéro d'opération

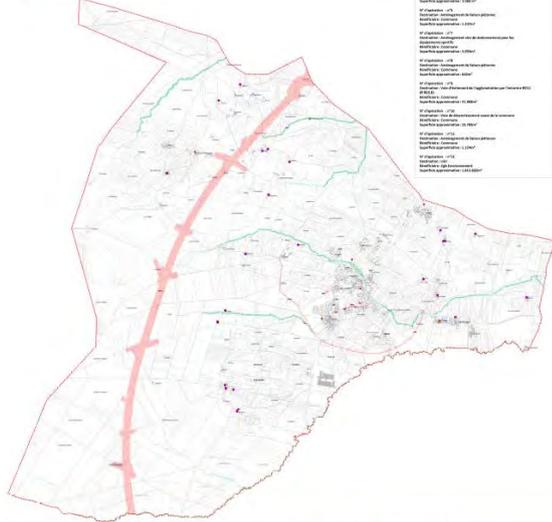
Établissements libérés au titre de l'article L.123.1.5.10.2° du Code de l'urbanisme

- Restaurant
- Papeterie payante

Bâtiments dérogés au titre de l'article L.123.1.5.10.4° du Code de l'urbanisme

- Bâtiment pouvant changer de destination en zone agricole ou naturelle

INDICATEUR	DESCRIPTION
U-1	Zone d'habitat individuel
U-2	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 20 logements
U-3	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 10 logements
U-4	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 5 logements
U-5	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 2 logements
U-6	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement
U-7	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 200 m ² de surface bâtie
U-8	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 100 m ² de surface bâtie
U-9	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 50 m ² de surface bâtie
U-10	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 20 m ² de surface bâtie
U-11	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 10 m ² de surface bâtie
U-12	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 5 m ² de surface bâtie
U-13	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 2 m ² de surface bâtie
U-14	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 1 m ² de surface bâtie
U-15	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,5 m ² de surface bâtie
U-16	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,2 m ² de surface bâtie
U-17	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,1 m ² de surface bâtie
U-18	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,05 m ² de surface bâtie
U-19	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,02 m ² de surface bâtie
U-20	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,01 m ² de surface bâtie
U-21	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,005 m ² de surface bâtie
U-22	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,002 m ² de surface bâtie
U-23	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,001 m ² de surface bâtie
U-24	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,0005 m ² de surface bâtie
U-25	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,0002 m ² de surface bâtie
U-26	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,0001 m ² de surface bâtie
U-27	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,00005 m ² de surface bâtie
U-28	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,00002 m ² de surface bâtie
U-29	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,00001 m ² de surface bâtie
U-30	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,000005 m ² de surface bâtie
U-31	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,000002 m ² de surface bâtie
U-32	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,000001 m ² de surface bâtie
U-33	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,0000005 m ² de surface bâtie
U-34	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,0000002 m ² de surface bâtie
U-35	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,0000001 m ² de surface bâtie
U-36	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,00000005 m ² de surface bâtie
U-37	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,00000002 m ² de surface bâtie
U-38	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,00000001 m ² de surface bâtie
U-39	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,000000005 m ² de surface bâtie
U-40	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,000000002 m ² de surface bâtie
U-41	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,000000001 m ² de surface bâtie
U-42	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,0000000005 m ² de surface bâtie
U-43	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,0000000002 m ² de surface bâtie
U-44	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,0000000001 m ² de surface bâtie
U-45	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,00000000005 m ² de surface bâtie
U-46	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,00000000002 m ² de surface bâtie
U-47	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,00000000001 m ² de surface bâtie
U-48	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,000000000005 m ² de surface bâtie
U-49	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,000000000002 m ² de surface bâtie
U-50	Zone d'habitat individuel avec un maximum de 1 logement et un maximum de 0,000000000001 m ² de surface bâtie



Affichage sur le panneau d'information



Concertation avec les Personnes Publiques Associées

Commune de LANDIRAS

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion avec les PPA du 28 avril 2016

Présents :

Collectivité / Structure	Personnes présentes	Coordonnées
INAO	M. SIMONOFF	n.simonoff@inao.gouv.fr
SDIS	M. ADRIEN	direction@sdis33.fr
Chambre d'Agriculture Gironde	Mme DUBOURNAIS	territoires@girond.cham.agri.fr
DDTM Gironde	M. AIROLDI	jean-pierre.airoldi@girond.gouv.fr
SUEZ - Lyonnaise des Eaux	M. PARDO	francis.pardo@lyonnaise-des-eaux.fr
SCOT Sud-Gironde	Mme PASSICOS M. BENDER	direction@scotsudgirond.fr
CDC Podensac	M. BOUTINON M. MATEILLE	direction@cc-podensac.fr
Commune D'Illats	M. DUBOURG	mairie-illats@wanadoo.fr
Commune de Landiras	M. PELLETANT (Maire) M. DUFOUR (conseiller municipal) M. TRENT (Adjoint) M. GOSSART (Adjoint) Mme BARADUC (Adjointe) M. DULOU (conseiller municipal) Mme SOURBET (secrétaire mairie)	mairie.landiras@wanadoo.fr
CREHAM	Mme PETITEAU	lea.petiteau@creham.com

Ordre du jour :

- Présentation de la synthèse de Diagnostic et de l'Etat initial de l'Environnement et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Remarques

- Les objectifs de production de logements et de surfaces urbanisables :**
Le SCOT rappelle que la superficie moyenne de lot prise en compte pour calculer l'enveloppe foncière (800m²) correspond à la moyenne donnée dans le SCOT pour le pôle relais de Landiras. La DDTM insiste sur la qualité des opérations et des formes urbaines (éléments à prendre en compte dans le travail réglementaire).
- Débat sur la prise en compte des disponibilités foncières et des terrains potentiellement mutables en zone urbaine :** la DDTM indique que plusieurs outils peuvent être mobilisés pour accueillir de la population de façon maîtrisée (espaces verts,...)
- Débat sur les déplacements :** la DDTM rappelle l'importance de travailler sur les maillages des futurs quartiers avec l'existant et les cheminements doux.
- Débat concernant l'extension de la zone d'activités de Coudannes :** il faut que la justification de cette zone soit intercommunale.
- La Chambre d'Agriculture souhaite que soient répertoriés les besoins liés aux activités agricoles et viticoles (activités oenotouristiques) et que les bâtiments susceptibles de changer de destination soient précisément repérés.
- Débat concernant la prise en compte du projet d'extraction de granulats.**

Suites envisagées

- Transmission du panneau de concertation relatif au PADD
- Réunion de travail sur les traductions réglementaires

Commune de LANDIRAS

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de la réunion avec les PPA du 06 septembre 2016

Présents :

Collectivité / Structure	Personnes présentes	Coordonnées
SCOT Sud-Gironde	Mme PASSICOS	direction@scotsudgirond.fr
INAO	M. SIMONOFF	n.simonoff@inao.gouv.fr
SDIS	M. ADRIEN	direction@sdis33.fr
SUEZ - Lyonnaise des Eaux	M. PARDO	francis.pardo@lyonnaise-des-eaux.fr
Syndicat Départemental d'Énergie Électrique de la Gironde	Mme VINA	nathalie.vina@sdeeg33.fr
Commune D'illats	M. DUBOURG	mairie-illats@wanadoo.fr
Commune de Gullies	Mme DOREAU	mairie.gullies@orange.fr
Commune de Landiras	M. PELLETANT, MME BARADUC, MME MENERET, M. GIROIRE, M. DUFOUR, M. DULOU, M. MARQUILLO, MME SOURBET,	mairie.landiras@wanadoo.fr
Commune de St Michel de Bieutat	M. GAUTHIER	
CREHAM	Mme PETITEAU	lea.petiteau@creham.com

Ordre du jour :

- Présentation du Projet de PLU de Landiras

Remarques

- Débat sur la zone 2AUG pour l'exploitation d'une carrière et des retombées économiques pour la commune.
- SCOT : développement de la commune raisonnable, projet essentiellement recentré sur le bourg. Note que la zone 2AUX a été supprimée à Coudannes.
- INAO : travail en collaboration mené tout au long de la procédure. Pas de remarque particulière
- SDEEG : doit transmettre son avis concernant la dernière version du plan de zonage.

Suites envisagées

- Bilan de la concertation
- Arrêt du PLU en Conseil municipal
- Transmission du dossier de PLU pour avis aux Personnes Publiques Associées
- Passage en CDPENAF
- Enquête publique et Rapport du Commissaire enquêteur
- Prise en compte des remarques et approbation du PLU en Conseil municipal



Bilan de la concertation publique dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Landiras

Monsieur le Maire de LANDIRAS donne lecture du rapport suivant :

RAPPEL DES MODALITES DE CONCERTATION PREVUES :

Par délibération du 21 mars 2013, le Conseil Municipal de Landiras a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire communal en fixant les modalités de concertation suivantes :

- Réunion publique,
- Information dans le bulletin municipal,
- Informations dans la presse,
- Permanence d'élus et techniciens.

LES MODALITES DE CONCERTATION EFFECTUEES ET SON CONTENU :

MISE EN ŒUVRE DU DISPOSITIF DE CONCERTATION AVEC LE PUBLIC :

- Publication dans la presse locale
 - Informations dans le Bulletin Municipal Le LIEN de Landiras de juillet 2013, dans le Bulletin Municipal Le LIEN de Landiras d'avril 2013, dans le Bulletin Municipal Le LIEN de Landiras d'avril 2015, dans le Bulletin Municipal Le LIEN de Landiras de janvier 2016.
 - Articles dans le Sud-Ouest du 4 avril 2013 et dans le Républicain du 4 avril 2013 ;
- Mise à disposition à la mairie
 - Expositions de panneaux informatifs portant sur : la procédure d'élaboration du PLU, le diagnostic socio-économique, paysager et l'état initial de l'environnement, le PADD, et le projet de zonage.
 - Mise à disposition de documents pouvant être consultés au fur et à mesure de la procédure
- Mise à disposition sur le site internet de la commune
- Réunions de quartiers au cours desquelles les habitants ont pu obtenir les informations relatives au PLU
- Affichage des délibérations relatives au PLU durant toute la procédure

LES SUPPORTS DE CONCERTATION A LA DISPOSITION DU PUBLIC

- Réunion publique du 24 novembre 2015 portant sur la synthèse du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement et sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD
- Réunion publique du 6 septembre 2016 portant sur projet de PLU de Landiras.

UTILISATION PAR LE PUBLIC DES MOYENS MIS A DISPOSITION

- 82 demandes reçues par courrier en mairie, dont 26 ont reçu une suite favorable en tout ou partie.



Envoyé en préfecture le 16/11/2016

Reçu en préfecture le 16/11/2016

Affiché le

SLO

ID : 033-243301538-20161102-D2016091-DE

Aussi considérant

- Que la démarche de concertation mise en œuvre a permis aux habitants et usagers du territoire de s'exprimer sur le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme,
- que cette concertation s'est déroulée conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, et aux modalités mentionnées dans la délibération du 21 mars 2013 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme,

Au vu de ces éléments, il vous est demandé de bien vouloir :

- clore la phase de concertation de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme
- d'approuver le bilan de la concertation,
- de dire que la présente délibération sera annexée au dossier de PLU arrêté.



Le Président,
Bernard MATEILLE



Envoyé en préfecture le 16/11/2016

Reçu en préfecture le 16/11/2016

Affiché le 18/11/2016

ID : 033-243301538-20161102-D2016091-DE

SLO

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'An DEUX MILLE SEIZE, le 2 NOVEMBRE à 18 h 30, le Conseil communautaire de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PODENSAC dûment convoqué, s'est réuni à PODENSAC sous la présidence de M. Bernard MATEILLE, Président.

Date de convocation : 27 octobre 2016

Présents : Marie-Dolorès ANGULO, Jean-Gilbert BAPSALLE (pouvoir de Christine FORESTIE), Line BARADUC (pouvoir de Bruno TRENIT), Christian BOYER, Dominique CAVAILLOLS, Jean-Noël CLAMOUR, Dominique CLAVIER, Jean-Pierre DELBART (suppléant), Sylvia-Mylène DOREAU (pouvoir d'Emeline ARONDEL), Daniel DUBOURG, Maryse FORTINON, Marc GAUTHIER, Hervé GILLE, Jean-Pierre MANCEAU, Bernard MATEILLE, Jean-Marc PELLETANT, Anne-Marie PENEAU, Jean-Claude PEREZ (pouvoir de Didier CAZIMAJOU), Maguy PEYRONNIN, Jean-Patrick SOULE, Mathieu TRUFFART.

Secrétaire de séance : Jean-Patrick SOULE

<u>Membres en exercice</u> :	28	<u>Votes</u>		
Présents :	21	Exprimés :	23	
dont suppléants : ...	1	Abstentions :	2	<i>Abstentions : Marie-Dolorès ANGULO, Jean-Pierre MANCEAU</i>
Absents :	7	POUR :	23	
pouvoirs :	4	CONTRE :	0	

2016/091

URBANISME - ARRET DU PLU DE LA COMMUNE DE LANDIRAS ET BILAN DE LA CONCERTATION

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.103-6, L.151-1 et s, L153-16 et s. ;

VU la délibération N° 2013-01-07 du conseil municipal de LANDIRAS en date du 21 mars 2013 prescrivant l'élaboration du PLU et fixant les modalités de la concertation ;

VU l'arrêté de la Préfecture de la Gironde du 19 novembre 2015 notifiant le transfert de la compétence « Plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu ou carte communale », à la communauté de communes de Podensac ;

VU la délibération N°2016-02-01 du 15 février 2016 de la commune de LANDIRAS sollicitant la Communauté de Communes de Podensac afin qu'elle poursuive la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme engagée ;

CONSIDERANT les débats au sein du Conseil Municipal de la Commune de Landiras des 19 février 2015 et 20 octobre 2015 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;

VU le bilan de la concertation présenté par M. le Maire de LANDIRAS annexé à la présente et transmis à l'ensemble des Conseillers communautaires ;

VU l'ensemble du dossier de PLU transmis préalablement à l'ensemble des conseillers communautaires ;

CONSIDERANT les objectifs qui ont conduit la commune de LANDIRAS par délibération en date du 21 mars 2013 à prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, à savoir : Reprendre les grandes orientations définies dans le P.L.U. précédemment abrogé :

⇒ Sauvegarder les équilibres urbains et naturels du territoire

⇒ Préserver la qualité architecturale et de l'environnement

⇒ Favoriser le renouvellement urbain

En confortant le développement et l'accueil de la population uniquement dans le centre bourg de la commune afin de se conformer aux dispositions de la Loi Grenelle II c'est-à-dire :

- limiter la production de gaz à effet de serre

- favoriser le développement de la vie sociale

- développer les déplacements doux entre les quartiers et optimiser la sécurité en réduisant les déplacements automobiles

⇒ Limiter l'urbanisation des grands quartiers

⇒ Développer :

- les équipements publics nécessaires à la vie de la commune

- les commerces

- les réservations pour la déviation du centre bourg

- la zone de développement artisanal

- le rétablissement de l'intégrité des poches agricoles homogènes en évitant leur sectorisation.



CONSIDERANT que les modalités de concertation prévues par cette délibération étaient les suivantes :

- ⇒ Réunion publique
- ⇒ Information dans le bulletin municipal
- ⇒ Informations dans la presse
- ⇒ Permanence d'élus et techniciens
- ⇒ Associer l'Etat et consulter toute personne publique ou organisme, dès lors qu'ils en auront fait la demande selon les conditions définies aux articles L.123-7 à L.123-9 et R123-16 du code de l'urbanisme

CONSIDERANT que cette concertation est aujourd'hui achevée et qu'elle s'est déroulée conformément aux prescriptions de cette délibération comme en dispose le bilan de la concertation précité ;

Le CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

Article 1 - De tirer le bilan de la concertation : les remarques des personnes publiques associées ayant été prises en compte et aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, considère ce bilan favorable et décide de poursuivre la procédure.

Article 2 - D'arrêter le projet de PLU de la Commune de LANDIRAS tel qu'annexé à la présente

Article 3 - Que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L 153-16 et suivants du code de l'urbanisme.
- aux communes limitrophes et aux organismes qui en feront la demande
- aux présidents d'association agréée qui en feront la demande.

Article 4 - Conformément à l'article R 153-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Communauté de communes et à la mairie de Landiras durant un mois.

Le Président,

*-certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
-informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.*

**FAIT ET DELIBERE EN SEANCE A LA DATE CI-DESSUS
LE PRESIDENT, BERNARD MATEILLE**



BORDEREAU D'ACQUITTEMENT DE TRANSACTION

Collectivité : Communauté de communes de Podensac

Utilisateur : Podensac Communautés de communes

Paramètre de la transaction :

Type de transaction:	Transmission d'actes
Nature de l'acte:	Deliberations
Numéro de l'acte:	D2016091
Date de la décision:	2016-11-02 00:00:00+01
Objet:	URBANISME - ARRET DU PLU COMMUNE DE LANDIRAS ET BILAN DE LA CONCERTATION
Classification matières/sous-matières:	2.1.2
Identifiant unique:	033-243301538-20161102-D2016091-DE
URL d'archivage:	Non définie
Notification:	Non notifiée

Fichier contenus dans l'archive :

Fichier	Type de fichier	Taille du fichier
<i>nom de métier:</i>		
033-243301538-20161102-D2016091-DE-1-1_0.xml	text/xml	1002
<i>nom de original:</i>		
2016.091_ URBANISME_ ARRET DU PLU DE LA COMMUNE DE LANDIRAS ET BILAN DE LA CONCERTATION.pdf	application/pdf	193568
<i>nom de métier:</i>		
033-243301538-20161102-D2016091-DE-1-1_1.pdf	application/pdf	193568
<i>nom de original:</i>		
bilan de la concertation dans le cadre de l_laboration du PLU LANDIRAS.pdf	application/pdf	239279
<i>nom de métier:</i>		
033-243301538-20161102-D2016091-DE-1-1_2.pdf	application/pdf	239279

Cycle de vie de la transaction :

Etat	Date	Message
Posté	16 novembre 2016 à 10h03min16s	Dépôt initial
En attente de transmission	16 novembre 2016 à 10h08min01s	Accepte par le TdT : validation OK
Transmis	16 novembre 2016 à 10h08min05s	Transmis au MIOCT

	<i>Acquittement reçu</i>	<i>16 novembre 2016 à 10h08min40s</i>	<i>Recu par le MIOCT le 2016-11-16</i>
--	--------------------------	---------------------------------------	--

Synthèse des avis des Personnes Publiques consultées sur le projet de PLU arrêté et modalités envisagées de leur prise en compte

Avis du Préfet

De manière générale, les ambitions de développement affichées dans le projet de la commune apparaissent légitimes. Les objectifs poursuivis par la commune sont cohérents avec son statut de pôle relais, identifié à l'échelle du SCOT en cours d'élaboration.

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p><u>Consommation d'espace et protection des espaces naturels et agricoles :</u> Il convient de compléter l'argumentaire développé pour justifier la création des Stecal et d'ajuster leur périmètre ou leur règlement aux besoins indispensables à la mise en œuvre des projets.</p> <p><u>Développement économique :</u> Le périmètre des zones d'activités d'Artigues et de Sagnas, qui offrent encore des perspectives d'extension certaines, doit être revu à la baisse afin d'être cohérent avec les orientations du PADD</p> <p><u>Orientations d'aménagement et d'habitat :</u> Les besoins exprimés en matière de logement dans le rapport de présentation ne trouvent pas d'écho dans les OAP. Ces orientations présagent de la création d'un lotissement pavillonnaire banalisant.</p> <p><u>Compatibilité avec le Grand Projet Ferroviaire du Sud-Ouest</u> Veiller à ce que le règlement de chacune des zones, ainsi que la délimitation des EBC reprennent les éléments du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le périmètre de la zone At sera réduit pour ne garder que l'emprise nécessaire à la construction d'hébergements touristiques. Il évitera ainsi la zone AOC pour répondre aux recommandations de l'INAO ainsi que la zone humide. De plus, l'emprise au sol sera réduite. Par ailleurs, concernant les autres Stecal, la collectivité a fait le choix de déclasser la zone NLe. Celle-ci ne sera pas créée dans le temps de ce PLU, et ce afin de ne pas concentrer l'offre en hébergement touristique sur la seule commune de Landiras. La zone NL du Bourg sera maintenue afin de marquer la vocation de loisirs du secteur (présence d'un parcours de santé) mais le règlement sera modifié afin de ne pas admettre de nouvelles constructions. Enfin, la zone NLc sera supprimée car celle-ci ne nécessite pas de nouvelles constructions ▪ Les périmètres des zones d'activités de Sagnas et d'Artigues seront modifiés de façon à limiter leur emprise à l'existant. ▪ Les OAP traduisent les principes structurants prescrits par le PLU. ils restent souples de façon à permettre la meilleure réalisation des projets en phase opérationnelle. Aucune de leur disposition ne s'oppose à la faisabilité de projets innovants ou qualitatifs. Compléments éventuels à déterminer avec la collectivité ▪ Compléter le règlement. L'EBC en limite communale empiétant sur le tracé de la future LGV sera supprimé

Avis de l'ETAT

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p><u>Diagnostic :</u></p> <p>Volet Transports et Déplacements : Compléter le document avec l'inventaire des capacités de stationnement</p> <p>Capacité de densification : ne prend pas en compte les jardins d'agrément. Il conviendra :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de les comptabiliser - Soit d'indiquer la zone U en reconnaissant le caractère de parc arboré ou jardiné de l'espace en question 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rapport de présentation à compléter ▪ La zone U comprend déjà des sous-secteurs UBp, où le caractère paysager doit être préservé. Ils représentent pour la plupart les espaces constitutifs de la couronne paysagère cernant le bourg, faite de parcs, jardins et parcelles forestières, considérés comme de véritables espaces de respiration au sein du tissu urbain. Certaines limites en arrières de parcelles en zones UB ou UC pourront être réajustées
<p><u>Cohérence diagnostic/PADD :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - STECAL : il convient de circonscrire l'implantation de nouvelles constructions dans une emprise beaucoup plus réduite, ou à minima, de mieux encadrer les possibilités effectives de construction. - La présentation des différents projets touristiques évoqués aurait mérité d'être plus développée 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduction de l'emprise au sol et/ou du périmètre des Stecal
<p><u>PADD :</u></p> <p>Une estimation du nombre de logements à l'ha aurait dû être faite</p> <p>Revoir le zonage des zones d'activités d'Artigues et Sagnas</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les périmètres des zones d'activités de Sagnas et d'Artigues seront modifiés de façon à limiter leur emprise à l'existant.

<p><u>OAP :</u> Les OAP ne prévoient pas d'imposer de typologie de logements, de mixité fonctionnelle, d'espaces publics, d'articulation et de connexions douces avec les autres quartiers, de logements en bande, de logements collectifs....</p> <p>Le point fort de l'orientation prévue sur le secteur d'Arose réside dans son caractère paysager. Aucune prescription ne vient soumettre un futur porteur de projet à une quelconque obligation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Des liaisons douces figurent déjà sur tous les schémas d'OAP, dans le but de favoriser les déplacements de proximité des usagers piétons et/ou vélos en direction des quartiers limitrophes et des principaux équipements, scolaires et sportifs notamment. La commune souhaite préserver la possibilité d'accueillir plusieurs formes urbaines, sans exclusion. ▪ Ces prescriptions sont indiquées aux paragraphes "Trame verte interne" et "Espace vert paysager" où il est notamment prescrit que la façade du site sur la RD11 devra faire l'objet d'un aménagement en espace vert paysager.
<p><u>Règlement graphique :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La liste des ER doit figurer sur les 3 plans de zonage - Classer en EBC le chêne porteur de gui repéré en Espace Naturel Sensible - Le repérage des parcelles bâties non cadastrées apparaît incomplet, notamment sur le hameau des Arrougeys. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan de zonage à compléter ▪ ENS à classer en EBC ▪ Mettre à jour la couche "parcelles bâties non cadastrées"
<p><u>Règlement écrit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Timidité des contraintes règlementaires sur la zone Ap - Zones A et N : ce qui est admissible pour les possibilités d'extensions en zones viticoles ne l'est pas pour le reste des zones N. les possibilités d'extension doivent être réduites - Distance de 50 m par rapport aux habitations trop élevée - La taille des annexes doit être mentionnée, une surface de 50 à 60m² maximum est requise, elle est à dissocier de la surface des autres bâtiments 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Règlement à compléter/ajuster sur ces points

Servitudes:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Une nouvelle servitude PT2 (LH) a été instaurée depuis le PAC - Servitude I4 : pour toutes les zones concernées par une ligne existante, la modification réglementaire doit préciser : <ul style="list-style-type: none"> " - <i>Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnées dans la liste des servitudes ;</i> - <i>Que les ouvrages de Transport d'Electricité "HTB sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques</i> - Projet LGV : appliquer la même règle en zone 2AUG que pour les zones Nf, Np et A - Déclassement d'un EBC 25 m au-delà de l'emplacement réservé au niveau du ruisseau du Tursan | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prendre en compte le tableau des servitudes joint en annexe
 ▪ Compléter le règlement de la zone 2AUG
 ▪ L'EBC en limite communale empiétant sur le tracé de la future LGV sera supprimé |
|---|--|

Avis du Conseil Départemental

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p><u>Rapport de présentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Actualiser les comptages routiers - Actualiser données sur réseau TransGironde <p><u>Règlement et OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Secteur de Menon - 1AUC : <p>Supprimer l'accès sur la RD11</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement écrit : <p>Article 6 : à compléter dans les zones UC, UY, A et N avec les dispositions relatives aux marges de recul définies dans la délibération du 18/12/91 du Conseil départemental de la Gironde</p> <p>Article 3 : le règlement reportera les dispositions suivantes dans toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouveaux accès sur la RD11 et RD116, classées en 2^{ème} catégorie, sont interdits hors agglomération - Hors agglomération, dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé le long des RD11 et RD116 de 2^e catégorie, sous réserve que cela ne constitue pas à) étendre l'urbanisation linéaire existante - Les nouveaux accès sur les RD115, RD116 (à l'ouest de la RD11), RD 118, RD125 et RD220, classées en 3^e et 4^e catégorie, pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent hors agglomération - Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. - Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il présente un risque pour la sécurité des 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rapport de présentation à actualiser ▪ OAP à modifier ▪ Articles 3 et 6 du règlement à compléter avec les éléments fournis

usagers de la route départementale. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

Orientations d'aménagement et d'habitat :

Les besoins exprimés en matière de logement dans le rapport de présentation ne trouvent pas d'écho dans les OAP. Ces orientations présagent de la création d'un lotissement pavillonnaire banalisant.

Compatibilité avec le Grand Projet Ferroviaire du Sud Ouest

Veiller à ce que le règlement de chacune des zones, ainsi que la délimitation des EBC reprennent les éléments du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme

- Les OAP traduisent les principes structurants prescrits par le PLU. Ils restent souples de façon à permettre la meilleure réalisation des projets en phase opérationnelle. Aucune de leur disposition ne s'oppose à la faisabilité de projets innovants ou qualitatifs. Compléments éventuels à déterminer avec la collectivité
- L'EBC en limite communale empiétant sur le tracé de la future LGV sera supprimé

Avis de la Chambre d'Agriculture

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p><u>Compte tenu de ce que le plan prévoit, en particulier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une surconsommation excessive d'espaces agricoles et naturels au regard des objectifs fixés par la commune de l'ordre de 7,5 ha comprenant les zones 2AU, - 19 bâtiments pouvant changer de destination sans que ce soit justifié, pour chacun d'entre eux, l'absence d'incidences de cette possibilité sur les milieux agricoles et naturels et que ne soit limité en usage et en surface ce changement de destination - La création d'un STECAL At incompatible avec les objectifs du PADD 	<p>La chambre d'agriculture fait référence à 13 ha pour les besoins exprimés. Or, ces 13 ha correspondent aux besoins fonciers stricts pour l'habitat à créer. Le rapport de présentation précise que "les besoins fonciers induits pour garantir la mixité fonctionnelle et la viabilisation des zones, assurer la fluidité du marché foncier sont estimés à environ 20 ha." Il n'y a donc pas de surconsommation d'espaces au regard des objectifs fixés.</p> <p>Par ailleurs, le Préfet souligne que les ambitions de développement affichées dans le projet de la commune apparaissent légitimes. Les objectifs poursuivis par la commune sont cohérents avec son statut de pôle relais, identifié à l'échelle du SCOT en cours d'élaboration</p> <p>Le changement de destination a été attentivement examiné par la commune et désigné au document graphique. L'impact des bâtiments qui peuvent changer de destination sera évalué au moment de l'instruction du permis par la CDPENAF.</p> <p>Réduction de l'emprise au sol et du périmètre</p>

Avis du Service départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de la Gironde

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
Attention portée sur le fait que des secteurs bâtis sont insuffisamment pourvus en défense incendie (liste et tableau des points de ressources fournis)	/
Rappel des dimensionnements de la défense incendie attendus sur les secteurs à urbaniser, à risque courant fort (zone 2AUG d'exploitation de carrière) ou en risque courant (secteurs AU d'habitat, d'équipement et de commerces et services)	/

Avis du SCOT du Sud Gironde (demande de dérogation au titre du L.142-5 du Code de l'Urbanisme)

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
Dérogation accordée au principe d'interdiction de l'ouverture à l'urbanisation fixé à l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme	/

Avis de la SNCF

Avis favorable sans remarque à formuler

Avis de RTE

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p><u>Servitudes</u> :</p> <p>Manque de lisibilité des ouvrages électriques sur le plan des servitudes d'utilité publique Compléter/corriger la liste des servitudes I4 avec l'appellation complète et leur niveau de tension ainsi que l'adresse du service gestionnaire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ajustements de la liste des servitudes d'utilité publique (Pièce n°6 : Servitudes d'Utilité Publique)
<p><u>Document graphique</u> :</p> <p>1. Espace Boisé Classé : pas de remarque à formuler 2. Emplacement Réserve : pas de remarque à formuler</p>	<p style="text-align: center;">/</p>
<p><u>Règlement</u> :</p> <p>Souhait d'ajouts de mentions dans les articles 2 et 10 de toutes les zones, pour prendre en compte les ouvrages RTE</p>	<p>Les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif sont admis dans toutes les zones du PLU</p> <p>La mention sur les dépassements de hauteurs admis pour exigence technique pourrait être complétée de manière à cibler notamment les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Ajustement des articles 10 du Règlement</p>

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) 5 avril 2017

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p>Règlement des zones A et N relatif aux conditions d'édification des annexes des bâtiments d'habitation existants :</p> <p>Dispositions recommandées par la CDPENAF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la limite de 50m² pour garage et abri de jardin, et 80m² pour les piscines, - Distance maximum d'une annexe par rapport à la construction existante (20 m par exemple) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Complément des articles 2 des zones A et N sur la superficie maximum des annexes : limiter l'emprise au sol totale des annexes à 50m² maximum. ▪ Ajustement des articles 2 des zones A et N sur la distance maximum d'une annexe : imposer une distance maximum de 20 mètres (et non plus de 50 m).
<p>Conclusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'hypothèse de croissance démographique retenue est raisonnable - Les disponibilités foncières à vocation principale d'habitat sont essentiellement positionnées de façon à conforter la centralité Bourg-Menon <p>Avis défavorable sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La référence du PLU aux objectifs du SCOT du Sud-Gironde en cours d'élaboration n'est pas suffisamment abordée - Les espaces forestiers et la sylviculture sont très peu abordés - Le risque feux de forêt n'est pas assez pris en compte. Le traitement de l'interface feux de forêt / espace urbanisable devrait d'ores et déjà être précisé dans les orientations d'aménagement des secteurs destinés à des opérations d'aménagement et de construction 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le SCOT est en cours d'élaboration et les objectifs à l'échelle de la commune ne sont pas formulés. Par ailleurs, le Préfet souligne que les objectifs poursuivis par la commune sont cohérents avec son statut de pôle relais, identifié à l'échelle du SCOT en cours d'élaboration ▪ Les parcelles forestières sont morcelées et appartiennent à une multitude de propriétaires gérant eux-mêmes leurs parcelles. ▪ Dans le règlement des zones 1AU, 1AUC- article 2 est précisé : Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition : - que les équipements en place ou qu'il est prévu de réaliser dans les zones en contact direct avec le milieu forestier (gabarit, portance et contexte végétal des voies d'accès, présence et suffisance de poteaux incendie et/ou d'autres dispositifs agréés permettant le réapprovisionnement en eau des services de secours) doivent permettre une défendabilité adaptée du terrain et du projet

<ul style="list-style-type: none"> - Les besoins en termes d'espaces nécessaires aux nouvelles zones d'activités économiques ne sont pas suffisamment justifiés - La taille et la capacité d'accueil de la zone At du château de Landiras ne sont pas justifiées Règlementation de l'emprise au sol (15%) : <ul style="list-style-type: none"> - Soit définir un secteur d'accueil restreint au sein de la zone (à la seule partie du château susceptible d'accueillir un projet oenotouristique) - Soit limiter la capacité d'accueil en valeur absolue - Les changements de destination (notamment celui qui porte le n°1) restent à justifier. La vocation nouvelle de ces bâtiments devrait être plus strictement définie de façon à limiter l'impact potentiel sur la 	<p style="text-align: center;">en cas d'incendie.</p> <p>De plus, des zones tampon sont prévues à l'intérieur des deux zones 1AU route des Claousets et sur la zone 1AUC, étant des secteurs constructibles en lisière avec la forêt.</p> <p>Par ailleurs, le Centre Régional de la Propriété Forestière indique que le risque incendie est bien pris en compte. Les enjeux relatifs à la défense incendie sont pris en compte, y compris au niveau de la réglementation. (cf avis)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les périmètres des zones d'activités de Sagnas et d'Artigues seront modifiés de façon à limiter leur emprise à l'existant. L'emprise de la zone d'activités de Coudannes correspond à l'emprise des terrains acquis par la Communauté de Communes pour créer une zone d'activités communautaire à vocation artisanale. Cet espace, inscrit en zone UY depuis le précédent PLU, a bénéficié d'importants travaux de viabilisation et comporte 19 lots. Ce choix de sera réexaminé lors de l'élaboration du PLUi. ▪ Le périmètre de la zone At sera réduit pour ne garder que l'emprise nécessaire à la construction d'hébergements touristiques. Il évitera ainsi la zone AOC pour répondre aux recommandations de l'INAO et évite tout réservoir de biodiversité constitutif de la trame verte et bleue communale. De plus, l'emprise au sol sera réduite (passage de 15% à 5%). Par ailleurs, concernant les autres Stecal, la collectivité a fait le choix de déclasser la zone NLe. Celle-ci ne sera pas créée dans le temps de ce PLU, et ce afin de ne pas concentrer l'offre en hébergement touristique sur la seule commune de Landiras. La zone NL du Bourg sera maintenue afin de marquer la vocation de loisirs du secteur (présence d'un parcours de santé) mais le règlement sera modifié afin de ne pas admettre de nouvelles constructions. Enfin, la zone NLc sera supprimée car celle-ci ne nécessite pas de nouvelles constructions ▪ Les possibilités de changement de destination ont été attentivement examinées par la commune et désignées au document graphique. L'impact des bâtiments qui peuvent changer de destination sera évalué au moment de l'instruction du permis par la CDPENAF afin de confirmer que cela ne compromet pas l'activité
--	---

<p>vocation des espaces environnants.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les surfaces des terrains faisant l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation ne sont pas clairement détaillées. Il est en effet fait référence à ces 2,85 ha sur les 20 ha annoncés disponibles pour une vocation d'habitat, alors qu'un tableau listant les 20 zones concernées fait apparaître une superficie totale de ces zones de près de 100 ha. 	<p>agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le nombre de secteurs faisant l'objet d'une demande de dérogation a diminué du fait des modifications décrites dans les points précédents. <p>Ils représentent désormais 57,2 ha dont seulement 10 ha auront vocation à accueillir de nouvelles constructions, le reste étant déjà bâti ou inscrit en zone constructible dans le POS en vigueur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,9 ha sont identifiés comme de nouveaux terrains disponibles à vocation d'habitat, n'étant pas compris dans des secteurs constructibles au POS en vigueur, - 1,6 ha à vocation d'activités économiques, - 5,5 ha à vocation de tourisme et de loisirs, avec une emprise au sol restreinte à 5% <p>Ainsi, le nombre important de sites concernés et leur superficie doivent être relativisés du fait que la plupart d'entre eux correspondent à des ensembles de terrains aujourd'hui déjà bâtis et ne constituent donc plus des entités naturelles, agricoles ou forestières.</p>
--	--

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) 6 décembre 2017 -

La CDPENAF a émis un avis sur le projet de PLU arrêté de Landiras le 5 avril 2017. Suite à un avis défavorable sur certains points du projet arrêté du PLU de Landiras et au premier arrêté préfectoral refusant la dérogation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme en date du 7 juin 2017, la collectivité a pris l'engagement de retirer certains secteurs constructibles du PLU et/ou d'en modifier le contenu réglementaire dans le cadre de son approbation (cf tableau précédent). Ce second avis tient compte de ces modifications.

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p>Conclusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La CDPENAF tient avant tout à souligner l'important travail de la municipalité mené dans le cadre de ce dossier de demande de dérogation, avec des réponses apportées point par point aux observations de la commission émises sur le dossier initial <p>Avis favorable sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable sur le PLU au titre de l'article L153-16 et sur le règlement des zones A et N au titre du L151-12 - Avis favorable sur l'ouverture à l'urbanisation, au titre de l'article L142-5, du site n°4 de Menon assorti d'une observation sur la prise en compte lors de l'aménagement de cette zone du respect de la sous trame des boisements conifères et milieux associés. - Avis favorable sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur At du Château de Landiras (site n°10) et sort d'une observation sur la prise en compte lors de l'établissement du projet des enjeux liés à la présence d'une zone humide et d'espaces boisés, - Avis favorable sur les autres ouvertures à l'urbanisation sollicitées au titre de l'article L142-5, - Un avis réservé sur la zone 2AUg : la réserve porte sur la nécessité d'une attention particulière dans le dossier de demande d'autorisation d'ouverture de carrière à la protection des espaces naturels et des espaces à forte valeur agronomique 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La collectivité souhaite reclasser cette parcelle boisée en zone Nf afin de respecter au mieux la sous trame des boisements conifères et milieux associés ▪ Le périmètre de la zone At sera réduit afin d'éviter la présence de la zone humide ▪ Un travail de réflexion sera engagé afin de définir l'intérêt d'étendre de nouvelles zones de carrières sur le territoire

Avis défavorable sur les changements de destination considérant que le choix des bâtiments répertoriés n'est pas suffisamment justifié et que la vocation nouvelle de ces bâtiments devrait être plus strictement définie de façon à limiter l'impact potentiel sur la vocation des espaces environnants. La liste des bâtiments repérés doit être revue en tenant compte de ces limites

- Certains bâtiments seront retirés de la liste à savoir : bâtiment n°1, bâtiment n°4, bâtiment n°11 bis (parcelle C442), bâtiment n°12, bâtiment n°17, bâtiment n°18, bâtiment n°20.
La collectivité apportera des justifications au cas par cas sur les autres bâtiments retenus (cf note en annexe)

**Avis du Préfet accordant la dérogation prévue à l'article L.142-5 du code de l'urbanisme
6 février 2018**

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p>La dérogation à l'article L142-5 du code de l'urbanisme pour ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones, telles que présentées dans la note synthétique d'août 2017, est accordée avec les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur le site n°4 de Menon: respecter la sous trame des boisements conifères et milieux associés lors de l'aménagement de la zone - Sur le site n°10 du Château de Landiras : prendre en compte les enjeux liés à la présence d'une zone humide et d'espaces boisés, - Assurer la défendabilité vis-à-vis du risque incendie dans les secteurs qui touchent des zones boisées concernées par le risque feu de forêt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sur le site n°4, la collectivité souhaite reclasser cette parcelle boisée en zone Nf afin de respecter au mieux la sous trame des boisements conifères et milieux associés ▪ Sur le site n°10, le périmètre de la zone At sera réduit afin d'éviter la présence de la zone humide ▪ Dans le règlement des zones 1AU, 1AUC- article 2 est précisé : Les opérations d'aménagement et de construction sont admises à condition : <ul style="list-style-type: none"> - que les équipements en place ou qu'il est prévu de réaliser dans les zones en contact direct avec le milieu forestier (gabarit, portance et contexte végétal des voies d'accès, présence et suffisance de poteaux incendie et/ou d'autres dispositifs agréés permettant le réapprovisionnement en eau des services de secours) doivent permettre une défendabilité adaptée du terrain et du projet en cas d'incendie. <p>De plus, des zones tampon sont prévues à l'intérieur des deux zones 1AU route des Claousets et sur la zone 1AUC, étant des secteurs constructibles en lisière avec la forêt.</p> <p>Le règlement départemental du SDIS pourra être annexé au PLU. La Commune assurera le contrôle des débroussaillages conformément à ce règlement.</p>

Avis de TIGF

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
Remplacer les documents existants pages 29 à 35 de la pièce 6 SUP liste et fiche par les documents TIGF remis à jour	Pages de la pièce 6 SUP à modifier
Représenter le tracé des canalisations sur les cartographies du PLU	Nous ne disposons pas des couches SIG du tracé des canalisations.
Les servitudes liées à la présence de nous ouvrages présentées dans le document GAZ I3 joint soient mentionnés dans la liste des servitudes du PLU	Mise à jour à effectuer en fonction des documents reçus
Les servitudes liées à la présence de nous ouvrages présentées dans le document GAZ I3 joint soient mentionnés dans la liste des servitudes du PLU	Mise à jour à effectuer en fonction des documents reçus
Les contraintes d'urbanisme mentionnées aux paragraphes 3 à 5 du document GAZ I3 doivent être inscrits dans le PLU	Mise à jour à effectuer en fonction des documents reçus

Avis de l'INAO

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<u>Remarque générale :</u> Le développement de l'urbanisation tel qu'envisagé sur la commune de Landiras apparaît acceptable	/
<u>STECAL At :</u> Ce secteur englobe une large partie des vignobles de la propriété, pour partie classés en AOC. Opposition au zonage de ce secteur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réduction de l'emprise au sol et du périmètre de la zone

<p><u>Changement de destination :</u> N° 20 et 22 : vestiges de murs 9 bâtiments se situent sur l'aire délimitée en AOC dont 6 dans un environnement viticole. L'institut restera attentif, lors de l'examen éventuel du changement de destination de ces bâtiments nécessitant un avis conforme de la CDPENAF, à l'absence d'impact de ces projets sur l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Certains bâtiments seront retirés de la liste à savoir : bâtiment n°1, bâtiment n°4, bâtiment n°11 bis (parcelle C442), bâtiment n°12, bâtiment n°17, bâtiment n°18, bâtiment n°20. La collectivité apportera des justifications au cas par cas sur les autres bâtiments retenus (cf note en annexe)
---	--

Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière d'Aquitaine

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
<p><u>Rapport de présentation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de diagnostic concernant la filière forêt et bois - Risque incendie bien pris en compte. Les enjeux relatifs à la défense incendie sont pris en compte, y compris au niveau de la réglementation 	<p>Ce type d'étude thématique spécifique ne relève pas des prestations générales du PLU.</p>
<p><u>PADD :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les choix retenus pour établir le PADD prévoient de préserver les massifs forestiers et leur diversité 	
<p><u>OAP :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Traduction de la volonté de préserver les massifs forestiers et leur diversité par la localisation des projets au sein du bourg ou en périphérie immédiate 	
<p><u>zonage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - zone 2AUg comprenant 100 ha de forêt productive - arboretum de 2,5 ha dans la zone 2AU. 	

Avis de SUEZ EAU FRANCE

Observations émises	Commentaires et/ou proposition de suite à donner dans le PLU
Indiquer la mention A5 avec la légende "Servitude d'utilité publique de canalisation d'eau potable" sur le plan d'implantation des servitudes	Plan fourni par la Lyonnaise des Eaux

Annexe

Éléments de justifications précisés suite à l'avis de la CDPENAF du 06/12/2017 des bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole ou Naturelle à inclure dans le recueil concerné lors de la réalisation du dossier d'approbation :

N° identifiant	Localisation	Argumentations
1	Berganton H294	À supprimer de l'ancienne liste
2	Le Lucat G711- G703	Étable et Grange : Ancien bâtiment affecté à une exploitation agricole ayant cessé son activité. Changement de propriétaire non agriculteur. Bâti en moellons, pierres et bardage, couverture tuiles. Ce bâtiment se trouve au sein d'un quartier équipé d'un réseau eau, France Télécom et d'un réseau électrique (enfoui) ayant fait l'objet d'un renforcement. A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes ou maison d'habitation.
3	Darricaut E179-E180-E181	Grange + Hangar agricole. Bâtiment affecté à une exploitation viticole. Bâti en moellons, couverture tuiles. Ce bâtiment se trouve au sein d'un quartier équipé d'un réseau d'eau, d'une ligne téléphonique et d'un réseau électrique ayant fait l'objet d'un renforcement récent. A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes ou maison d'habitation.
4	La Vignasse B181	A supprimer de l'ancienne liste
5	Peyran B327	Ancienne exploitation agricole (maison +dépendances). Achetée par un exploitant viticole. Bâti en moellons sans toiture sur une partie. Ce bâtiment est situé entre 2 quartiers. Il est desservi en eau, en France Télécoms et par un réseau électrique renforcé . A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes ou maison d'habitation.
6	Bassibey D2086	Dépendances situées dans un ensemble de constructions (maison d'habitation + grange). Bâti en moellons, couverture tuiles. Situé dans un quartier desservi par tous les réseaux. A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes ou maison d'habitation.
7	Le Druc D1275	Dépendances, n'ayant plus de vocation agricole. En excellent état (bâti moellons, toit de tuiles.). A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes ou maison d'habitation.

N° identifiant	Localisation	Argumentations
8	Pelote E556	Grange faisant partie d'un ensemble (avec maison d'habitation) n'ayant plus de vocation agricole. Bâti moellons, toit de tuiles. Situé dans un quartier desservi par les réseaux eau, FT et basse tension. A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes ou maison d'habitation.
9	Le Portail E1028	Ensemble de bâtiments : chais, anciennes maisons non habitées, granges. Propriété d'un exploitant viticole. Organisé autour d'une seule maison d'habitation occupée. Alimenté par les réseaux d'eau, FT et électriques. Bâti moellons, toitures tuiles. Belle architecture. A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes et maison d'habitation.
10	Bourdieu 1355	Grange n'ayant plus de vocation agricole. Bâti moellons, bardage bois et toit de tuiles. Situé dans un petit quartier desservi par les réseaux. A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes ou maison d'habitation.
11	Lègue (photo du bas) C295	Ancienne grange et maison d'habitation. Bâti moellons, bardage bois et toit de tuiles. Situé dans un petit quartier desservi par les réseaux. A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes ou maison d'habitation.
11 bis	Lègue C442	A supprimer de l'ancienne liste
12	Le Bayle C385	A supprimer de l'ancienne liste
13	Les Arrougeys E757	Ensemble de bâtiments : grange et maison d'habitation n'ayant plus de vocation agricole. Bâti moellons, bardage bois et toit de tuiles. Situé dans un quartier desservi par les réseaux. A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes ou maison d'habitation.
14	La Couleyre D119	Grange n'ayant plus de vocation agricole. Bâti moellons, bardage bois et toit de tuiles. Situé dans un quartier desservi par les réseaux. A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes ou maison d'habitation.

N° identifiant	Localisation	Argumentations
15	Bassiouey H115	Grange n'ayant plus de vocation agricole. Bâti moellons, bardage bois et toit de tuiles. Situé dans un quartier desservi par les réseaux. A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes ou maison d'habitation.
16	Le Lucat G703	Ancienne grange et étable n'ayant plus de vocation d'élevage. Murs en moellons, toit de tuiles. Située dans un quartier desservi par les réseaux. Bon état de conservation. Originalité architecturale. A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes ou maison d'habitation.
17	Batsères G544	A supprimer de l'ancienne liste
18	La Capère H1304-H1292	A supprimer de l'ancienne liste
19	Darricaut D391	Ancienne grange et maison d'habitation Bâti en moellons sans toiture sur une partie. Ce bâtiment est situé entre 2 quartiers. Il est desservi en eau , en France Télécoms et par un réseau électrique renforcé . A réhabiliter par exemple : en gîtes, chambres d'hôtes ou maison d'habitation.
20	Bouan A 274	A supprimer de l'ancienne liste

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Vu le code de l'urbanisme et notamment l'ensemble des textes relatifs à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme, et à l'organisation des enquêtes publiques,
- Vu le code de l'environnement et notamment les articles relatifs aux procédures d'enquête publique et aux modalités d'information et de participation du public,
- Vu l'arrêté de la communauté de communes Convergence Garonne du 4 avril 2018 prescrivant l'enquête publique,
- Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à l'enquête publique,
- Vu la communication le 8 Juin 2018 du procès-verbal d'enquête à la communauté de communes Convergence Garonne et à la Mairie de Landiras,
- Vu le mémoire en réponse de la communauté de communes Convergence Garonne du 21 Juin 2018 ,
- Vu mon rapport d'enquête ci-joint, en date du 27 juin 2018, dont l'analyse permet de formuler **mes conclusions et avis sur le projet de révision du PLU de la commune Landiras , avis portant sur :**

L'ELABORATION DU PROJET DE P.L.U prescrit par délibération du conseil municipal du 21 mars 2013 et le déroulement de l'enquête publique .

La délibération du conseil municipal de la commune de Landiras en date du 21 mars 2013 fixe les principaux objectifs et définit les orientations pour l'élaboration du PLU de la commune selon les axes majeurs suivants :

- Sauvegarder les équilibres urbains et naturels du territoire,
- Préserver la qualité architecturale et l'environnement,
- Favoriser le développement urbain, en confortant le développement et l'accueil de la population essentiellement dans le centre bourg de la commune.

Ces objectifs s'inscrivent dans les dispositions de la loi " Grenelle II " afin de :

- limiter la production des gaz à effet de serre,
- favoriser le développement de la vie sociale,
- développer les déplacements doux entre les quartiers et les services et optimiser la sécurité en réduisant les déplacements automobiles,
- maîtriser la qualité de la forme urbaine dans le cadre d'opérations immobilières dans le périmètre du centre bourg .

La mise en œuvre du projet a été conduite dans le respect des échanges et en concertation avec les personnes publiques associées et leurs services, ainsi qu'avec les habitants de la commune, selon des modalités d'information et d'échange sur la période de 2013 à 2016 :

- Publications dans la presse locale : Sud Ouest du 4 avril 2013 , Le Républicain du 4 avril 2013 .
- Informations dans les bulletins municipaux " Le Lien " , avril et juillet 2013, avril 2015 , janvier 2016 .
- Organisation de deux réunions publiques les 24 novembre 2015 et le 6 septembre 2016 .
- Organisation d'ateliers thématiques (économie, qualité de la vie locale, habitat et forme urbaine) les 7 et 14 Novembre 2012.
- Exposition permanente sur panneaux informatifs portant sur la procédure d'élaboration du PLU , le diagnostic socio - économique , paysager , l'état initial .
de l'environnement , le PADD , le projet de zonage , durant toute la période d'élaboration et jusqu'à l'adoption du projet de PLU .
- Informations sur le site internet de la commune au fur et à mesure du déroulement de la procédure .
- Réunions de quartiers et échanges avec les habitants .

Le document élaboré s'appuie sur les grandes orientations définies dans le PADD de la commune avec notamment :

- des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain,
- des perspectives d'évolution de la population selon un scénario conduisant à prévoir la production d'environ 160 logements sur la période 2015/ 2025 pour atteindre 2500 habitants à l'horizon 2025 .

Le commissaire enquêteur considère que les modalités règlementaires de mise en œuvre du projet du PLU ont été respectées, dans un contexte d'échanges et de transparence associant les habitants et les différents services publics.

L'enquête publique qui s'est déroulée du 30 avril au 4 juin 2018 a été organisée selon les modalités règlementaires d'information et d'accueil du public avec la mise à disposition de deux registres , l'un à la mairie de Landiras , le deuxième dans les locaux de la communauté de communes Convergence Garonne de Cadillac.

Le public pouvait également consulter le dossier d'enquête et formuler ses observations par voie électronique sur le site internet dédié à cette enquête .

LE CONTENU DU PROJET DE P.L.U

Le dossier du PLU soumis à l'enquête s'avère complet et riche en termes de données, de diagnostics et d'analyses.

Les informations explicitant les enjeux et la justification des choix retenus sont complètes et parfaitement compréhensibles.

Les incidences sur l'environnement et les mesures de préservation et de valorisation concernant particulièrement le milieu naturel , le paysage, le patrimoine de la commune, le milieu humain, ont fait l'objet d'une analyse précise à l'échelle de enjeux et de la taille de la commune .

La déclinaison du projet de PLU s'appuie sur " le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit les orientations générales de la politique d'aménagement , d'équipement , d'urbanisme , de protection des espaces naturels , agricoles et forestiers , et de la préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques " .

Pour le projet de PLU de la commune de Landiras , le PADD , dans sa formulation aboutie est décliné selon trois objectifs majeurs :

- préserver les entités naturelles , agricoles et forestières , valoriser les paysages et patrimoines identitaires ,
- accueillir les nouveaux habitants et emplois dans un cadre urbain maîtrisé et diversifié ,
- renforcer l'offre en infrastructures et équipements publics , accompagner le développement urbain .

Le commissaire enquêteur considère que le projet de PLU arrêté , soumis à l'enquête publique a été établi dans le respect des différents articles du code de l'urbanisme qui régissent l'élaboration des documents d'urbanisme .

Dans le contenu du PLU de la commune de Landiras , le commissaire enquêteur observe notamment la cohérence et la qualité du projet sur les enjeux majeurs :

- modération de la consommation des espaces ,
- lutte contre l'étalement urbain ,
- densification et renouvellement des espaces déjà bâtis ,
- sauvegarde des équilibres urbains et naturels du territoire,
- préservation de la qualité paysagère , architecturale et environnementale de la commune .

Le commissaire enquêteur observe également que les zones à urbaniser dans le projet de PLU sont accompagnées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) . Ces OAP ont notamment pour objectif de permettre aux opérations et constructions à venir , de s'inscrire dans une perspective d'urbanisation globale et organisée , dans le respect du contexte urbain , rural et paysager existant .

LES OBSERVATIONS ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC

L'enquête publique a suscité une large participation du public que ce soit par les observations formulées sur le registre d'enquête, par l'intermédiaire de courriers ou par les nombreux échanges (48 visites) lors des 5 permanences assurées par le commissaire enquêteur.

- 18 interventions ont été formulées sur les registres, avec pour 6 d'entre-elles des courriers joints dont 2 étaient également accompagnés de dossiers spécifiques qui ont été annexés au registre.

- Pour l'essentiel, ces observations portent sur des demandes de classement en zone constructible de terrains situés aujourd'hui en zone agricole , naturelle ou forestière.

Compte tenu des objectifs prioritaires fixés en la matière pour la modération de consommation des espaces , la lutte contre l'étalement urbain et la préservation du potentiel des terres à vocation viticole ainsi que des zones naturelles et forestières , ces demandes ne reçoivent pas un écho favorable de la part du commissaire enquêteur.

Toutefois, certaines demandes ne sont pas totalement illogiques et pourraient faire l'objet d'une analyse particulière à l'occasion de la mise à l'étude du futur PLU intercommunal dans la mesure où elles respectent les enjeux majeurs du document d'urbanisme . (cf . analyse des observations dans le rapport d'enquête).

- Pour ce qui concerne les demandes relatives à un changement de zonage pour l'implantation de deux parc photovoltaïques , *le commissaire enquêteur* considère que l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU n'est pas la procédure adaptée pour procéder à cette modification .

En effet en regard des procédures administratives requises en la matière , il n'apparaît pas opportun de figer la vocation des sols pour un tel projet dès lors qu'il doit préalablement faire l'objet d'un dossier spécifique comprenant notamment une étude d'impact .

La procédure d' instruction par tous les services et collectivités concernés constitue le préalable à la prise en compte et à l'inscription d'un nouveau zonage .

- Pour ce qui concerne la demande de modification de la dénomination du zonage 2AUg sur le site du projet de carrière de la société GSM , *le commissaire enquêteur* prend acte de la position des différentes collectivités sur ce dossier et considère que le zonage retenu dans le projet de PLU apparaît adapté pour permettre la gestion et le contrôle de ce dossier ,que ce soit en termes de programmation ou de mesures à mettre en œuvre pour traiter les questions relatives aux nuisances et aux différentes incidences induites par ce type d'équipement (circulation des poids lourds notamment) .

- Pour ce qui concerne la demande de rendre constructible une parcelle actuellement en zone Ap (zone comprenant les espaces agricoles faisant l'objet d'une protection particulière au titre de la préservation des paysages) en la classant en zone At , pour pouvoir créer des gîtes dans le cadre d'un projet oenotouristique , *le commissaire enquêteur* prend acte des différents éléments développés par la collectivité .

Après analyse de ce dossier il considère que les orientations du PADD sur la thématique de la préservation des entités paysagères au cœur des espaces viticoles constitue un enjeu d'importance en lien avec le patrimoine bâti de cette région des Graves .

Compte tenu de ces éléments le changement de zonage demandé n'apparaît pas souhaitable .

Le commissaire enquêteur tient à rappeler que tous les éléments d'analyse des observations formulées par le public au cours de l'enquête sont détaillés , soit dans le rapport d'enquête , soit dans le mémoire établi par la communauté de communes en réponse au procès verbal des observations (documents annexés au présent dossier) .

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées ou leurs services ayant délégation ont formulé de nombreuses observations dans le cadre de la consultation prévue préalablement à l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU.

Ces réponses , au nombre de 11 ont fait l'objet d'une traduction synthétique dans un document établi par la communauté de communes (document joint en annexe du présent dossier) .

Cette synthèse aborde les principales observations formulées par ces services et présente pour chacune d'entre-elles , des commentaires , des éléments de réponse de la collectivité ainsi que des ajustements ou des modifications qui seront retenus pour la version définitive du PLU après enquête publique.

Cela concerne pour l'essentiel , les questions relatives à :

- la consommation des espaces et à la protection des espaces naturels et agricoles (observations des services de l'Etat - de la Chambre d'Agriculture - de la CDPENAF) .
- la réduction des périmètres des STECAL(observations des services de l'Etat- de la CDPENAF - de l'INAO) .
- le contenu et le règlement des OAP (observations des services de l'Etat - du Conseil Départemental) .
- la liste des bâtiments répertoriés pouvant changer de destination (observations de la CDPENAF- de l'INAO) .
- la mise à jour des servitudes d'utilité publiques (observations de Suez Eau de France - TIGF - RTE) .

A la lecture de ces avis et des modalités envisagées par le maître d'ouvrage pour leur prise en compte, *le commissaire enquêteur* relève qu'une réponse a priori adaptée a pu être apportée .

Nota : rectification d'une erreur matérielle sur le document graphique de zonage .

Au cours de l'examen d'une demande de changement de zonage dans le secteur compris entre le Bourg et Menon une erreur a été constatée concernant la dénomination d'une zone N qui est en réalité une zone Np (cf . tableau du rapport de présentation) .

S'agissant d'une erreur matérielle " d'étiquetage " , il sera nécessaire d'apporter la rectification sur la planche graphique correspondante , lors de la mise au point du dossier d'approbation .

SYNTHESE CONDUISANT A LA FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En résumé, *le commissaire enquêteur* considère que le projet d'élaboration du PLU de la commune de Landiras est de nature à assurer une évolution maîtrisée et cohérente de la commune, avec la production d'environ 160 logements sur 10 ans pour atteindre un objectif de population de 2500 habitants à l'horizon 2025 .

Ces objectifs sont compatibles avec le niveau d'équipements de la commune .

Le commissaire enquêteur observe que ce dossier d'élaboration du PLU reflète une traduction réfléchie et cohérente vis-à-vis des objectifs définis.

La justification de l'intérêt général du projet est convenablement exposée et développée.

Les grands principes qui président à l'élaboration du document d'urbanisme, déclinés au cas particulier de la commune de Landiras sont respectés :

- Adaptation de l'évolution de la commune en prenant en compte les besoins réels de la population.
- Utilisation économe et raisonnée de l'espace.
- Maîtrise de l'étalement urbain ,
- Cohérence du projet avec les enjeux du développement durable.
- Equilibre du document d'urbanisme en matière d'habitat, d'activités, de déplacements, avec la prise en compte des enjeux environnementaux .

Ainsi en retenant une évolution ciblée et maîtrisée du développement de la commune à l'horizon 2025, la collectivité s'organise pour maîtriser l'étalement urbain, en respectant le vignoble AOC des Graves , les espaces naturels et forestiers , en cohérence avec la qualité paysagère et architecturale de la commune et la recherche de la qualité du cadre de vie des habitants .

EN CONCLUSION,

Après avoir examiné très attentivement l'ensemble des éléments contenus dans le dossier d'enquête publique, analysé dans le détail les observations du public, pris connaissance des réponses apportées par la communauté de communes Convergence Garonne , le commissaire enquêteur formule un AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du PLU de la commune de Landiras .

Le 27 juin 2018 .

Le Commissaire Enquêteur

Bernard JAYMES