

PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
MODIFICATION N°3



PLAN DE ZONAGE (extrait)

PROJET DE PLUi ARRETE par délibération du Conseil Communautaire LE : 31 Janvier 2024	PROJET DE PLUi soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 03/06/2024 au 05/07/2024	PLUi APPROUVE par délibération du Conseil Communautaire LE : 25 Septembre 2024
	Projet de Modification simplifiée n°1 du PLUi Mis à disposition du public Du 21/07/25 au 29/08/25	Modification simplifiée n°1 APPROUVEE par délibération du Conseil Communautaire LE : 24 septembre 2025
	Projet de Modification de simplifiée n°2 du PLUi Mis à disposition du public Du 12/01/26 au 13/02/26	Modification simplifiée n°2 APPROUVEE par délibération du Conseil Communautaire LE : 11 mars 2026
	Projet de Modification n°3 du PLUi Soumise à procédure de participation du public :	Modification n°3 APPROUVEE par délibération du Conseil Communautaire LE :



Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

38, quai Bacalan
33300 BORDEAUX
Tél : 05 56 29 10 70

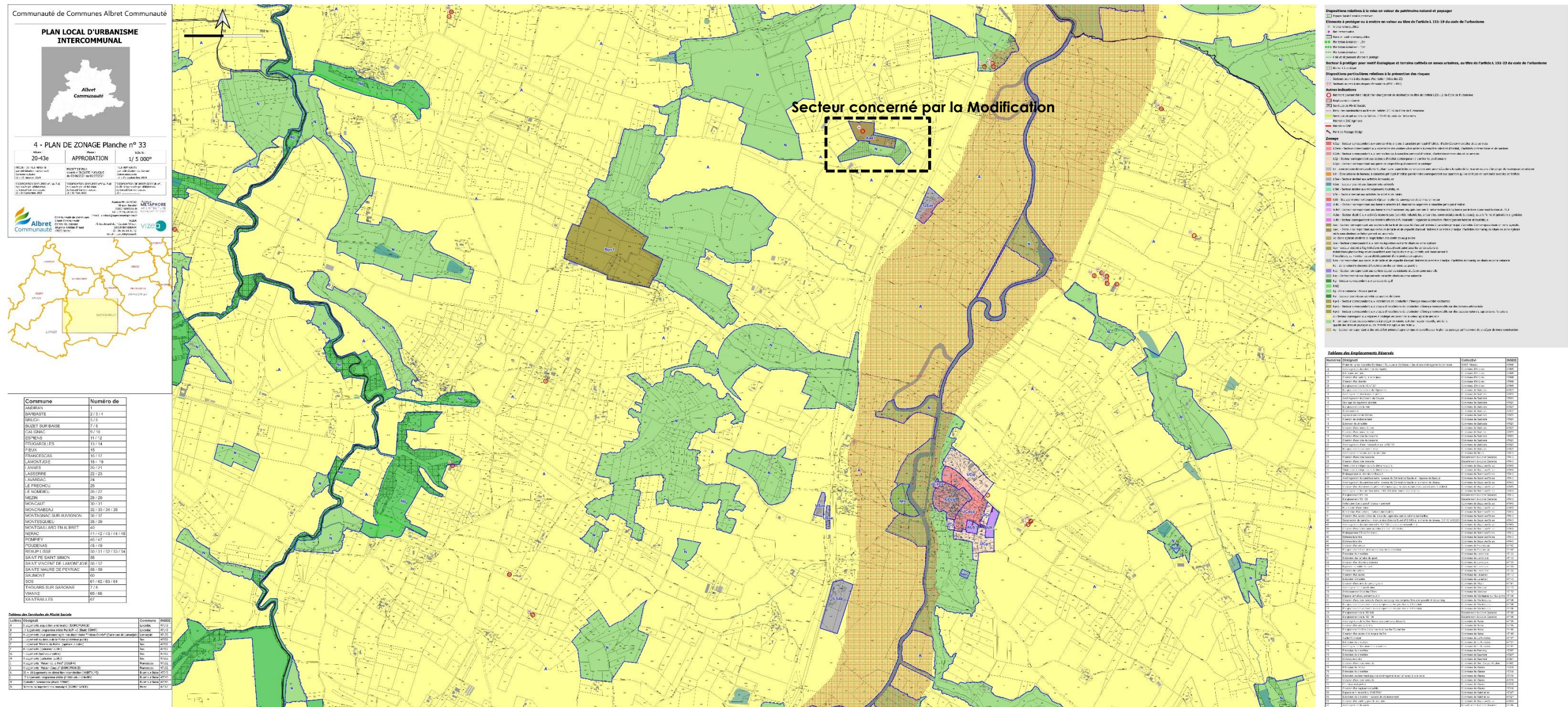
Email :
contact@agencememphore.fr

Agence
METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE

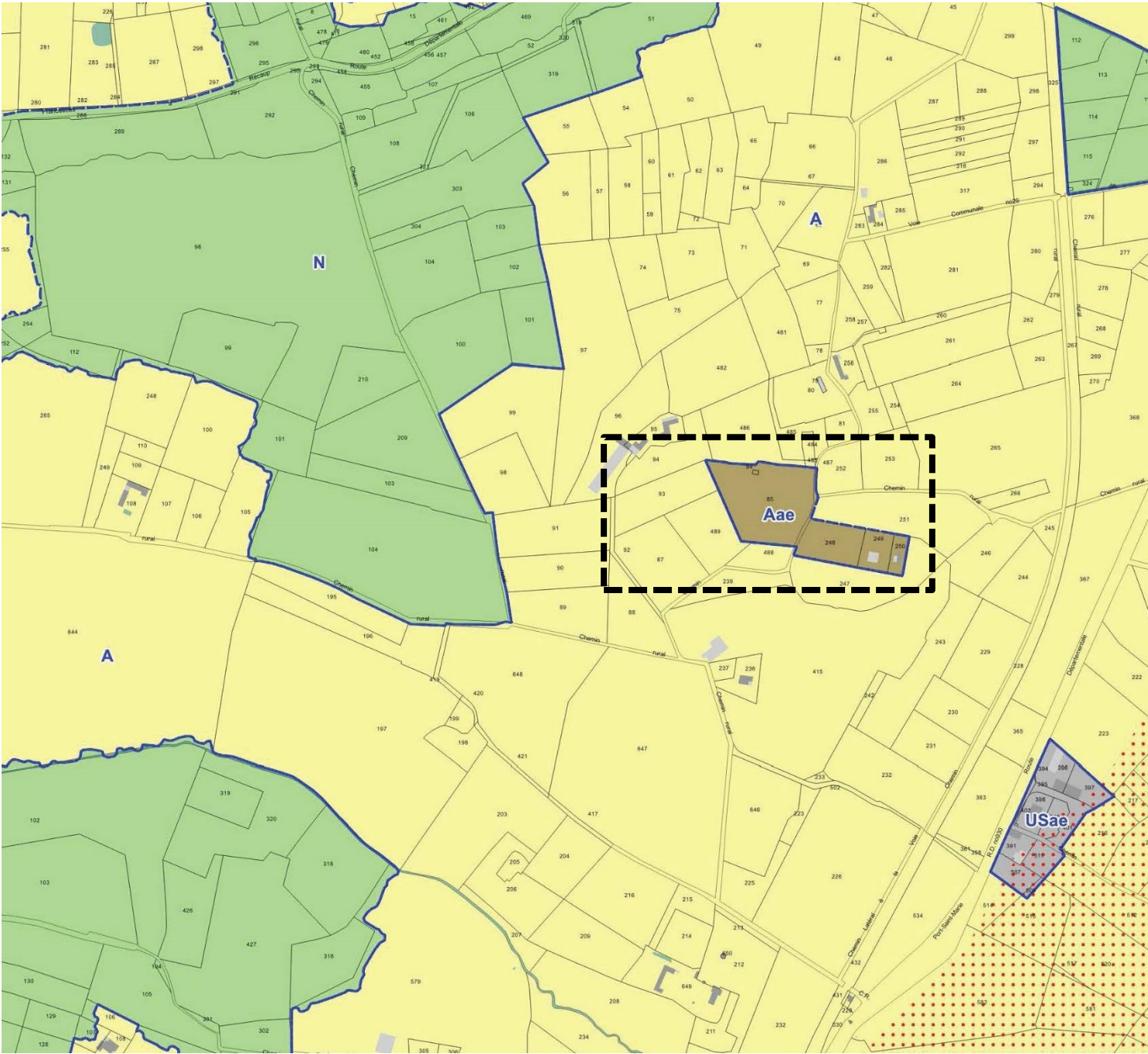
Le zonage du PLUi approuvé le 25/09/2024 prévoyait :

- **Un secteur Aae** sur la commune de Moncrabeau, au sud de l'intercommunalité, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à caractère principalement d'activités économiques situé en zone agricole, dans lequel des constructions nouvelles sont autorisées, sous condition.

- La transformation du secteur Aae en **secteur Aae1**, afin de définir de nouvelles dispositions dans le règlement d'urbanisme,
- La **désignation sur le plan de zonage d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme,
- Classement en zone Naturelle et Protection du réseau de haies et de boisements environnants participant de la trame verte locale, pour motif écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.



ZONAGE AVANT MODIFICATION DU PLUi



Dispositions relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Espace Boisé Classé à conserver

Eléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

- ☆ Arbres remarquables
- ◆ Bati remarquable
- ☆☆☆ Parcs et jardins remarquables
- Plantation à réaliser - 15m
- Plantation à réaliser - 10m
- Plantation à réaliser - 5m
- Haie et alignement d'arbre à protéger

Secteur à protéger pour motif écologique et terrains cultivés en zones urbaines, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Element à protéger

Dispositions particulières relatives à la prévention des risques

- Secteurs soumis à des risques d inondation (Atlas des ZI)
- Secteurs soumis à des risques d inondation (PPRI - PSS)

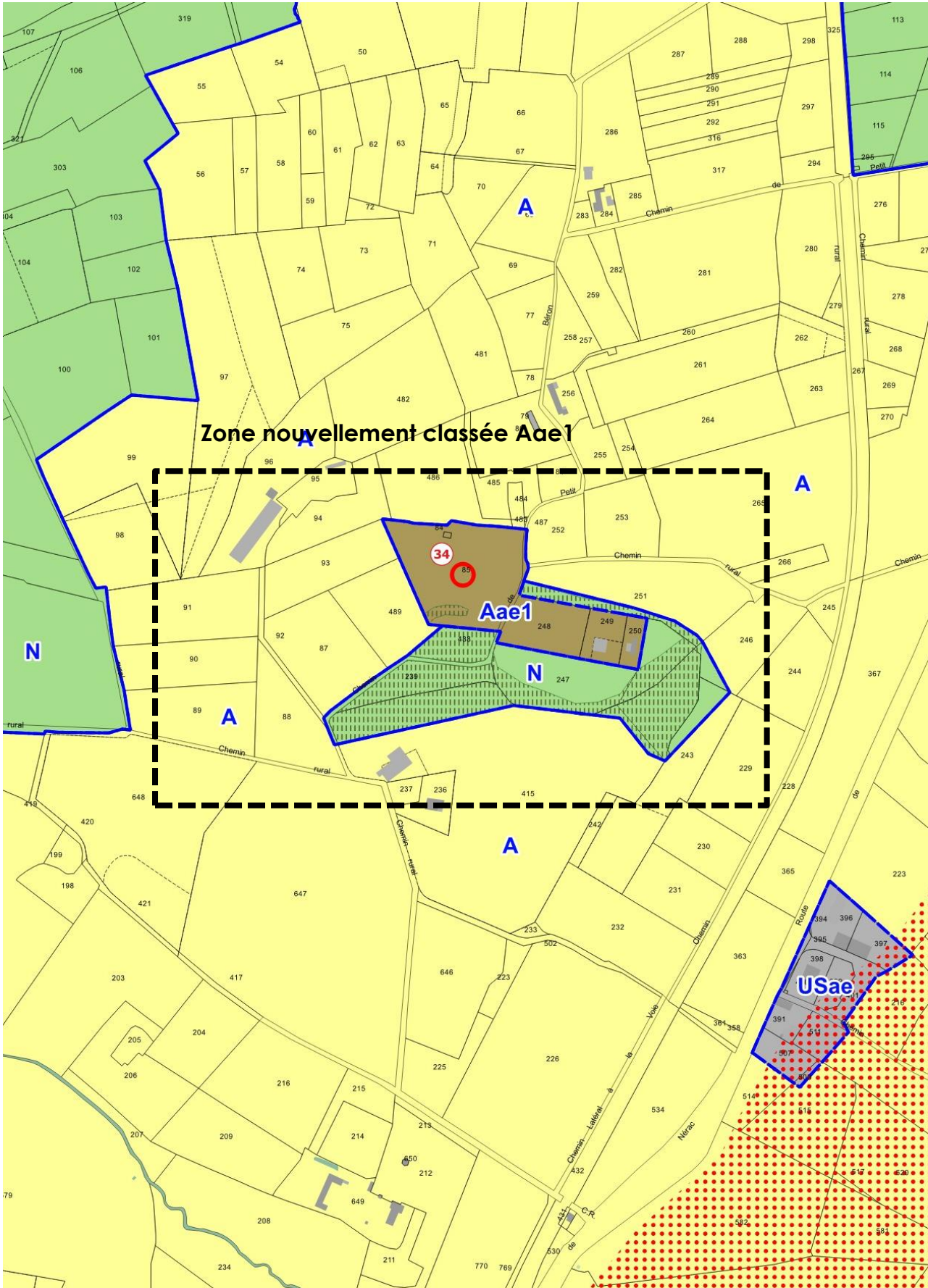
Autres indications

- ▲ Bati non cadastré
- Batiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme
- ▨ Emplacement réservé
- ▨ Servitude de Mixité Sociale
- Recul des constructions au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme
- Servitude de gel au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- Périmètre ZAC Agrinove
- Périmètre OAP
- Point de Passage Obligé

Zonage

- UCca - Secteur correspondant aux centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
- UCeca - Secteur correspondant aux extensions des centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
- UCcb - Secteur correspondant aux centres bourgs à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
- UCp - Secteur correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire
- UCpp - Secteur correspondant aux parcs de propriétés qu'il convient de protéger
- Ur - Zone urbaine de renouvellement urbain dans laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre de la mise en oeuvre d'un projet de recomposition urbaine
- UH - Zone urbaine de hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec les centralités
- USae - Secteur destiné aux activités économiques
- USec - Secteur destiné aux équipements collectifs
- USht - Secteur destiné aux hébergements touristiques
- USSl - Secteur destiné aux activités de sport et de loisirs
- USS - Site patrimonial remarquable régi par le plan de sauvegarde et de mise en valeur
- AUh1 - Secteur correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat
- AUh2 - Secteur correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais d'une modification du PLUi
- AUae - Secteur destiné aux activités économiques (activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux), sous la forme d'opérations organisées
- AUht - Secteur correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère d'hébergement hôtelier et touristique
- Aae - Secteur correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à caractère principal d'activités économiques situés en zone agricole,
- Ac -Zone agricole destinée à l'exploitation des carrières ou gravière
- Ace - Secteur correspondant aux centres équestres existants situés en zone agricole
- Apv - secteur destiné à l'agrivoltaïsme dans lequel sont autorisées les constructions et installations photovoltaïques en co-activité avec l'agriculture et qui contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole
- Nae - correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à caractère principal d'activités économiques situés en zone naturelle
- Nc - Zone naturelle destinée à l'exploitation des carrières ou gravière
- Nce - Secteur correspondant aux centres équestres existants situés en zone naturelle
- Nec - Secteurdestiné aux équipements collectifs situés en zone naturelle
- Ng - Secteur correspondant aux parcours de golf
- Nht - Secteur correspondant aux hébergements touristiques
- Nj - Zone naturelle - Espace jardiné
- Nsl - Secteur destiné aux activités de sport et de loisirs
- Npv1 - Secteur correspondant aux installations de production d'énergie renouvelable existantes
- Npv2 - Secteur correspondant aux projets d'installations de production d'énergie renouvelable sur des terrains artificialisés
- Npv3 - Secteur correspondant aux projets d'installations de production d'énergie renouvelable sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- N - correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux
- Np - correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger : Zone Natura 2000 des sites n° FR 7200700 « la Garonne en Nouvelle Aquitaine », n° FR 7200741 «La Gélise », n° FR 7200800 «Les caves de Nérac», et zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi
- Ap - Secteur correspondant à des sols à fort potentiel agronomique et sensibles sur le plan du paysage qu'il convient de protéger de toute construction
- A - Secteur correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols

ZONAGE APRES MODIFICATION DU PLUi



Dispositions relatives à la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager

Espace Boisé Classé à conserver

Eléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

- Arbres remarquables
- Bati remarquable
- Parcs et jardins remarquables
- Plantation à réaliser - 15m
- Plantation à réaliser - 10m
- Plantation à réaliser - 5m
- Haie et alignement d'arbre à protéger

Secteur à protéger pour motif écologique et terrains cultivés en zones urbaines, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Element à protéger

Dispositions particulières relatives à la prévention des risques

- Secteurs soumis à des risques d'inondation (Atlas des ZI)
- Secteurs soumis à des risques d'inondation (PPRI - PSS)

Autres indications

Bati non cadastré

- Batiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme
- Emplacement réservé
- Servitude de Mixité Sociale
- Recul des constructions au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme
- Servitude de gel au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- Périmètre ZAC Agrinove
- Périmètre OAP
- Point de Passage Obligé

Zonage

- UCca - Secteur correspondant aux centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
- UCeca - Secteur correspondant aux extensions des centres-villes anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
- UCcb - Secteur correspondant aux centres bourgs à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services
- UCp - Secteur correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire
- UCpp - Secteur correspondant aux parcs de propriétés qu'il convient de protéger
- Ur - Zone urbaine de renouvellement urbain dans laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre de la mise en oeuvre d'un projet de recomposition urbaine
- UH - Zone urbaine de hameau à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec les centralités
- USae - Secteur destiné aux activités économiques
- USec - Secteur destiné aux équipements collectifs
- USht - Secteur destiné aux hébergements touristiques
- USsl - Secteur destiné aux activités de sport et de loisirs
- USS - Site patrimonial remarquable régi par le plan de sauvegarde et de mise en valeur
- AUh1 - Secteur correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat
- AUh2 - Secteur correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais d'une modification du PLUi
- AUae - Secteur destiné aux activités économiques (activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux), sous la forme d'opérations organisées
- AUht - Secteur correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère d'hébergement hôtelier et touristique

Aae1 - Secteur correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à caractère principal d'activités économiques situés en zone agricole où la sous-destination hébergement est autorisée

Secteur agricole à destination des centres urbains

- Ace - Secteur correspondant aux centres équestres existants situés en zone agricole
- Apv - secteur destiné à l'agrilvoitaisme dans lequel sont autorisées les constructions et installations photovoltaïques en co-activité avec l'agriculture et qui contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole
- Nae - correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à caractère principal d'activités économiques situés en zone naturelle
- Nc - Zone naturelle destinée à l'exploitation des carrières ou gravière
- Nce - Secteur correspondant aux centres équestres existants situés en zone naturelle
- Nec - Secteur destiné aux équipements collectifs situés en zone naturelle
- Ng - Secteur correspondant aux parcours de golf
- Nht2
- Nj - Zone naturelle - Espace jardiné
- Nsl - Secteur destiné aux activités de sport et de loisirs
- Npv1 - Secteur correspondant aux installations de production d'énergie renouvelable existantes
- Npv2 - Secteur correspondant aux projets d'installations de production d'énergie renouvelable sur des terrains artificialisés
- Npv3 - Secteur correspondant aux projets d'installations de production d'énergie renouvelable sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- A - Secteur correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols
- N - correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux
- Ap - Secteur correspondant à des sols à fort potentiel agronomique et sensibles sur le plan du paysage qu'il convient de protéger de toute construction