



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Règlement d'urbanisme - Annexes

5.1 - Emplacements réservés (ER) et Servitudes d'attente de projet

Septembre 2022

SOMMAIRE

LES EMPLACEMENTS RESERVES délimités en application de l'article L.151-41-1°, 2°, 3° et 4° du code de l'Urbanisme _____ 4

Considérations générales _____ 5

Liste des emplacements réservés par numéros et par communes ____ 6

LES SERVITUDES D'ATTENTE DE PROJET délimitées en application de l'article L.151-41-5° du code de l'Urbanisme (commune de La Réole) _____ 13

Les servitudes d'attente de projet sur la commune de La Réole ____ 14

LES EMPLACEMENTS RESERVES délimités en application de l'article L.151-41-1°, 2°, 3° et 4° du code de l'Urbanisme

CONSIDERATIONS GENERALES

Les emplacements réservés sont délimités au PLUi en application, de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont portés aux plans de zonage
(avec leur numéro)



Emplacement réservé (ER)

Ils sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. Les emplacements réservés posent une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Au total, ce sont 80 emplacements réservés qui ont ainsi été délimités. Ils concernent 24 des 41 communes du territoire.

La liste des emplacements réservés (ER) a été établie par commune pour plus de lisibilité (changement d'à-plat de couleur au passage d'une commune à l'autre).

Les emplacements réservés concernent :

L'amélioration de la sécurité et des déplacements, le développement des déplacements doux <ul style="list-style-type: none">• La création de voies (10)• L'élargissement de voies existantes (5)• La création d'accès et aménagements de carrefours (13)• La création de cheminements doux (17)	La réalisation d'équipements d'intérêt collectifs <ul style="list-style-type: none">• L'extension de cimetières (5)• La création ou l'aménagement de parkings publics (12)• Des stations d'eau potable, station d'épuration (2)• La création de bassins de rétention des eaux pluviales ou exutoire (3)• La création d'un ascenseur urbain à la Réole	Les espaces publics <ul style="list-style-type: none">• L'aménagement d'espaces publics (7)• L'extension d'un terrain de loisirs• L'aménagement paysager et élargissement du chemin des Rondes
---	--	---

Mixité sociale

A noter également qu'au titre de l'article L151-41.4° du code de l'urbanisme, le PLUi a délimité sur la commune de Loubens un emplacement réservé en vue de la réalisation de logements à vocation sociale.

Pour précisions, concernant la mixité sociale, la commune de la Réole, au titre de l'article L151-41, a défini des zones 1AU dans lesquelles, elle introduit l'obligation qu'au moins 10 % du programme de logements projeté constituent des logements sociaux (logements locatifs sociaux ou

accession sociale à la propriété). Ce dispositif qui ne se traduit pas par un emplacement réservé constitue un des dispositifs en faveur de la mixité sociale.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES PAR NUMEROS ET PAR COMMUNES

N°	Désignation de l'opération	Commune	Surface ou largeur d'emprise moyenne	Destinataire
1	Elargissement voirie	Aillas	2 m de largeur	Commune
2	Création voirie	Aillas	8 m de largeur	Commune
3	Création voirie	Aillas	8 m de largeur	Commune
4	Extension équipements publics	Aillas	1,24 ha	Commune
5	Création parking	Auros	1 900 m ²	Commune
6	Elargissement voirie	Bagas	4 m de largeur	Commune
7	Aménagement d'espace public (en bordure de Garonne)	Barie	2 700 m ²	Commune
8	Aménagement d'espace public (en bordure de Garonne)	Barie	7 000 m ²	Commune
9	Extension cimetière	Bassanne	300 m ²	Commune
10	Création voirie	Bassanne	5 m de largeur	Commune
11	Création parking	Bassanne	3 200 m ²	Commune

N°	Désignation de l'opération	Commune	Surface ou largeur d'emprise moyenne	Destinataire
12	Création parking	Berthez	2 100 m2	Commune
13	Création accès	Camiran	6 m de largeur	Commune
14	Extension station d'épuration	Caudrot	1 500 m2	Commune
15	Extension station eau	Caudrot	1 600 m2	Commune
16	Création parking	Fontet	2 400 m2	Commune
18	Création cheminement doux	Gironde-sur-Dropt	4 m de largeur	Commune
19	Création voirie	Gironde-sur-Dropt	6 m de largeur	Commune
20	Création cheminement doux	Gironde-sur-Dropt	4 m de largeur	Commune
21	Création cheminement doux	Gironde-sur-Dropt	4 m de largeur	Commune
22	Création cheminement doux	Gironde-sur-Dropt	4 m de largeur	Commune
23	Création cheminement doux	Gironde-sur-Dropt	3 m de largeur	Commune
24	Elargissement voirie	Gironde-sur-Dropt	4 m de largeur	Commune
25	Création cheminement doux	Gironde-sur-Dropt	4 m de largeur	Commune

N°	Désignation de l'opération	Commune	Surface ou largeur d'emprise moyenne	Destinataire
26	Création cheminement doux	Gironde-sur-Dropt	4 m de largeur	Commune
27	Aménagement accès	Gironde-sur-Dropt	3 600 m2	Commune
28	Création cheminement doux	Gironde-sur-Dropt	4 m de largeur	Commune
29	Extension cimetière	Gironde-sur-Dropt	7 900 m2	Commune
30	Extension équipements publics	Gironde-sur-Dropt	1,23 ha	Commune
31	Création cheminement doux, aménagement espace public	Gironde-sur-Dropt	1,3 ha	Commune
32	Création cheminement doux	Gironde-sur-Dropt	4 m de largeur	Commune
33	Création d'un ouvrage de rétention pour le bassin versant du Sadirac	Gironde-sur-Dropt	1,83 ha	Commune
34	Extension cimetière	Hure	1 300 m2	Commune
35	Création voirie	Lamothe-Landerron	5 m de largeur	Commune
36	Création voirie	Lamothe-Landerron	5 m de largeur	Commune
37	Création voirie	Lamothe-Landerron	6 m de largeur	Commune
38	Création voirie et stationnement	Lamothe-Landerron	2 400 m2	Commune
39	Exutoire eaux pluviales	Loubens	100 m2	Commune

N°	Désignation de l'opération	Commune	Surface ou largeur d'emprise moyenne	Destinataire
40	Création voirie	Loubens	6 m de largeur	Commune
41	Création logement social	Loubens	1 700 m2	Commune
42	Aménagement d'espace public	Loupiac-de-la-Réole	700 m2	Commune
43	Création parking	Loupiac-de-la-Réole	1 800 m2	Commune
44	Création voirie	Mongauzy	10 m de largeur	Commune
46	Création cheminement doux	Monségur	3 m de largeur	Commune
48	Elargissement de voirie	Monségur	25 m de largeur	Commune
49	Aménagement parc public	Monségur	3 100 m2	Commune
51	Elargissement de voirie	Monségur	19 m de largeur	Commune
52	Extension cimetière	Noaillac	1 000 m2	Commune
53	Extension cimetière	Pondaurat	1 200 m2	Commune

N°	Désignation de l'opération	Commune	Surface ou largeur d'emprise moyenne	Destinataire
54	Création cheminement doux	Pondaurat	3 m de largeur	Commune
55	Création parking	Pondaurat	2 800 m2	Commune
56	Aménagement d'un carrefour	La Réole	50 m2	Commune
57	Aménagement d'un carrefour	La Réole	120 m2	Commune
58	Aménagement d'un carrefour	La Réole	70 m2	Commune
59	Aménagement d'espace public	La Réole	110 m2	Commune
60	Aménagement d'un parking public	La Réole	100 m2	Commune
61	Aménagement d'un carrefour	La Réole	240 m2	Commune
62	Ascenseur urbain	La Réole	180 m2	Commune
63	Aménagement d'espace public	La Réole	200 m2	Commune
64	Aménagement d'espace public	La Réole	300 m2	Commune
65	Aménagement paysager et élargissement du chemin de Rondes	La Réole	390 m2	Commune
66	Aménagement d'un carrefour	La Réole	410 m2	Commune
67	Aménagement d'un carrefour	La Réole	480 m2	Commune

N°	Désignation de l'opération	Commune	Surface ou largeur d'emprise moyenne	Destinataire
68	Création voirie	La Réole	8 m de largeur	Commune
71	Extension cimetière	Roquebrune	1 400 m2	Commune
72	Création parking	Sainte-Foy-la-Longue	1 300 m2	Commune
73	Extension cimetière	Sainte-Foy-la-Longue	2 200 m2	Commune
74	Aménagement carrefour	Saint-Martin-de-Sescas	60 m2	Commune
75	Exutoire eaux pluviales	Saint-Martin-de-Sescas	2 m de largeur	Commune
76	Exutoire eaux pluviales	Saint-Martin-de-Sescas	2 m de largeur	Commune
77	Aménagement carrefour	Saint-Martin-de-Sescas	1 170 m2	Commune
78	Aménagement carrefour	Saint-Martin-de-Sescas	1 200 m2	Commune
79	Extension équipements publics	Saint-Martin-de-Sescas	2 000 m2	Commune
80	Création cheminement doux	Saint-Martin-de-Sescas	de 5 à 7,5 m de largeur	Commune
81	Création cheminement doux	Saint-Martin-de-Sescas	De 4 à 8 m de largeur	Commune

N°	Désignation de l'opération	Commune	Surface ou largeur d'emprise moyenne	Destinataire
82	Création cheminement doux	Saint-Pierre-d'Aurillac	4 m de largeur	Commune
83	Création cheminement doux	Saint-Pierre-d'Aurillac	4 m de largeur	Commune
84	Création voirie	Saint-Pierre-d'Aurillac	1 500 m2	Commune
85	Aménagement carrefour	Savignac	80 m2	Commune
86	Aménagement carrefour	Savignac	90 m2	Commune
87	Aménagement carrefour	Savignac	600 m2	Commune

LES SERVITUDES D'ATTENTE DE PROJET délimitées en application de l'article L.151-41-5° du code de l'Urbanisme (commune de La Réole)

LES SERVITUDES D'ATTENTE DE PROJET SUR LA COMMUNE DE LA REOLE

Les servitudes d'attente de projet sont prévues en application de l'article L151-41.5° du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes ainsi créées visent à "mettre en veille", **sous réserve d'une justification particulière**, des sites urbains à rénover et/ou à reconvertir, sur lequel la collectivité souhaite qu'une réflexion soit menée quant à la vocation et/ou aux modalités d'aménagement futur du site, dans un objectif d'intérêt général.

Ainsi, le PLUI :

- **Identifie au Document Graphique** les secteurs « gelés » dans l'attente d'un projet restant à préciser (à échéance 5 ans maximum)



Servitude d'attente de projet
art. L.151-41 du CU

Des servitudes d'attente de projet sont créées sur les communes de La Réole

Le site d'activités de Peyrefitte et des anciennes emprises "Abondance Bois", en zone UY

Le site est localisé le long de la RD.670, principale entrée de ville nord de La Réole.

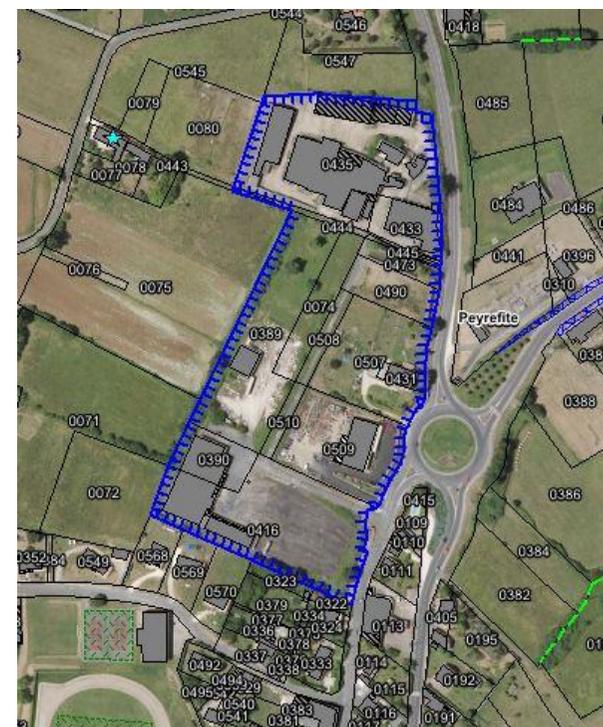
Il comprend en parties nord et sud du site les locaux et emprises actuellement délaissés de l'ancienne entreprise "Abondance Bois", ainsi que d'autres emprises plus restreintes en partie centrale (une autre activité, une habitation, des terrains non occupés).

L'importance du site, d'une superficie totale **d'environ 5,1 ha**, découle :

- de son caractère de "**point d'entrée urbaine**", sur un axe nord de développement contemporain de la ville (pôle d'équipements de Léville, quartiers d'habitat),
- des **potentiels d'évolutions, de restructuration** et de densification urbaine qu'il recèle, compte tenu **des emprises bâties** actuellement délaissées et du foncier encore non ou peu valorisées.

La Commune souhaite maîtriser l'évolution future de ce site, pour éviter les effets négatifs d'un rachat à visée spéculative des terrains et bâtiments actuellement non occupés, La servitude d'attente de projet doit ainsi permettre :

- de préciser les opportunités de restructuration et de réoccupation économique des emprises délaissées, en liaison avec les acteurs privés et publics concernés,
- d'envisager les possibilités de mutation et de densification du site pour d'autres destinations (habitat, équipements, ...),
- de préciser les contraintes techniques et foncières.



La Réole – servitudes d'attente de projet sur zone d'activités

Site de l'ancienne discothèque, zone UAr

L'importance de ce site, malgré sa **superficie limitée (2.300 m²)**, tient à son positionnement à l'articulation entre Centre-ville, Gare et Garonne, et à sa forte visibilité en sortie du pont du Rouergue et le long de la RD9E1.

Il s'agit ainsi d'un **point de passage et "visibilité" stratégique en entrée du cœur de ville**, qui offre actuellement une image peu valorisante d'un grand bâtiment industriel (bardages métalliques, couleur vives, quai de chargement, architecture sans qualité ni référence au bâti traditionnel), qui masque ses abords bâtis et végétalisés, et tend ainsi à "s'approprier" le regard de ceux qui pénètrent dans le centre-ville depuis l'Est ou le Sud.

La commune souhaite la disparition de ce bâtiment, plusieurs fois réoccupés et remaniés, et la valorisation de ce site pour une nouvelle occupation bâtie, participant à l'objectif de revitalisation et de renforcement de la qualité d'image du centre-ville.

La servitude d'attente de projet doit ainsi permettre :

- de préciser les possibilités de restructuration de ce site, en liaison avec le propriétaire foncier et l'occupant actuel,
- l'engagement d'une réflexion sur la ou les vocations futures à développer et sur les modalités d'insertion bâtie et paysagère, répondant au positionnement stratégique du site et aux exigences de qualité architecturale.
- d'envisager une éventuelle articulation avec les emprises limitrophes de la gare, par exemple pour faciliter les liaisons gare - centre-ville.

- Le PLUI précise au règlement que :

Dans les périmètres de "Servitude d'attente de projet" délimités au Document Graphique du règlement, ne sont autorisés que les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

La servitude d'attente de projet sera levée :

- soit après approbation par la Commune d'un projet d'aménagement global des terrains concernés par la servitude,
- soit à la date qui n'excédera pas 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

