



39, rue Furtado
33800 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 46 46
Fax : 05 56 31 40 77
e-mail : erea@erea-conseil.fr



Place du Marché
17610 SAINT-SAUVANT
Tél : 05 46 91 46 05
Fax : 05 46 91 41 12
e-mail : uh@orange.fr



15 rue Paul Louis Lande
33000 BORDEAUX
Tél : 05 56 31 22 88
Fax : 05 56 31 25 57
n.pinel@coheo.com



17 Cours Xavier Arnozan
33082 BORDEAUX Cedex
Tél : 05 56 79 64 20
Fax : 05 56 79 64 24

PIECE N° **2.0**

PLAN LOCAL D'URBANISME



COMMUNE DE CABARA



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

REVISION ARRÊTÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 15 OCTOBRE 2008

REVISION APPROUVÉE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 8 MARS 2011



PLU

Plan Local d'Urbanisme

PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective du territoire communal (art. L.123-1 du code de l'urbanisme) à échéance admise d'environ une dizaine d'années.

C'est un document qui n'est pas opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'il ne peut légalement pas être invoqué pour s'opposer à toute autorisation de construire. Cependant, l'esprit doit en être respecté.

Le **P.A.D.D.** est une pièce totalement nouvelle et à part entière du P.L.U. Il n'a pas de forme réglementaire stricte et doit être avant tout un document pédagogique, clair et accessible à tous.



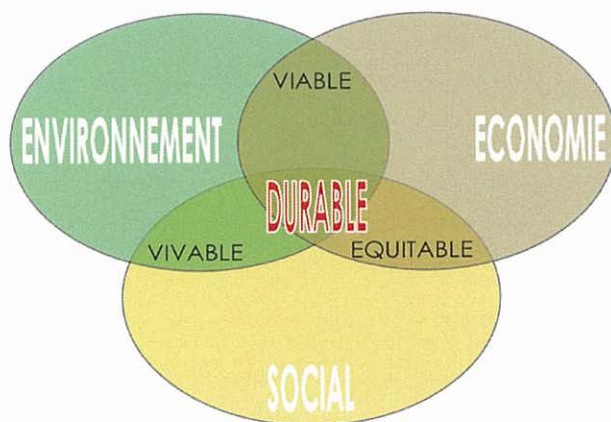
Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable de CABARA** est l'expression d'une réflexion **communautaire**, visant à la mise en cohérence de l'action de 11 communes du brannais, regroupées pour élaborer de concert leur P.L.U. respectif.

Il est construit sur les conclusions d'un « diagnostic territorial » partagé par ces 11 communes. Il dresse un état des lieux et met en avant les atouts et les faiblesses du territoire du Brannais. Il s'appuie également sur les principes et orientations qui constituent le « Projet de territoire » de ces communes pour proposer un faisceau de pistes d'intervention.

Fort de ces éléments, la municipalité précise dans ce document la manière dont elle se projette dans l'avenir, et imagine son développement à long terme en cohérence avec les territoires voisins.

Ce P.A.D.D. a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 14 décembre 2006.

Le **P.A.D.D.** de la commune de **CABARA** se décline en trois thèmes concourant à une appréhension globale du territoire et de ces potentialités de développement.



- 1 Environnement, Patrimoine et cadre de vie
- 2 Déplacements et équipements, économie
- 3 Habitat et accueil résidentiel

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

CABARA est **une commune rurale du territoire du brannais**, rattachée au Pays du Libournais. Malgré un positionnement excentré de l'agglomération bordelaise, elle devient peu à peu une commune soumise à son attraction et ressent les effets de ce développement urbain.

Située à la rencontre de la plaine alluviale et des coteaux de la Dordogne, CABARA offre **un relief tourmenté**. Cette configuration constitue d'emblée une contrainte forte et soumet la commune à plusieurs risques majeurs. La plaine est soumise aux **risques de crues de la Dordogne** et au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. En rebords de coteaux, la commune connaît un **risque de mouvement de terrains et de ruissellement des eaux provoquant l'effondrement de falaises**.

Néanmoins, cette morphologie offre à CABARA **une variété de séquences paysagères et urbaines** dans lesquelles les coteaux constituent un fil directeur, offrant des panoramas spectaculaires sur le plateau, la vallée de la Dordogne et la palue. **La Dordogne et sa vallée sont le refuge d'une importante richesse écologique identifiée et reconnue**, mais qui demeure sensible. Ces éléments confèrent à la commune un cadre de vie d'une grande qualité qu'il convient de préserver pour les générations actuelles et futures.

La viticulture constitue une composante importante de l'occupation du sol et du paysage qu'elle participe à modeler. Bien qu'une grande partie de la commune soit couverte par une AOC, l'évolution des pratiques et les tendances économiques pourraient modifier profondément ces paysages à l'avenir.

CABARA accueille dans son centre bourg un **patrimoine bâti urbain ancien de qualité**, présentant un grand intérêt architectural. Héritage de la relation de la ville avec le fleuve, il constitue un élément identitaire fort de son histoire, dont la fragilité appelle sa protection et sa valorisation (quartier, église, façades, quais, fontaine...)

L'architecture d'inspiration rurale et agricole nécessite des **mesures adaptées pour permettre son évolution et assurer sa pérennité** (changement/reconversion en habitation, extension des exploitations pérennes...).

GRANDES ORIENTATIONS

Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique de toute urbanisation, afin d'assurer leur pérennité

Définir l'identité paysagère de la commune, notamment par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine

Mettre en place les conditions de la découverte et de l'appropriation du patrimoine paysager local

Faire de la viticulture un élément actif du paysage en affirmant ses qualités esthétiques

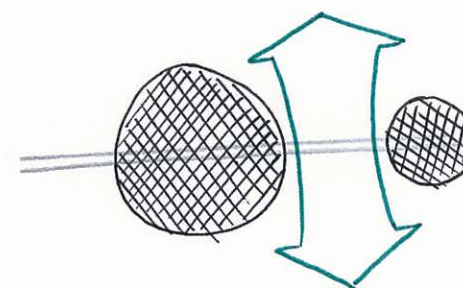
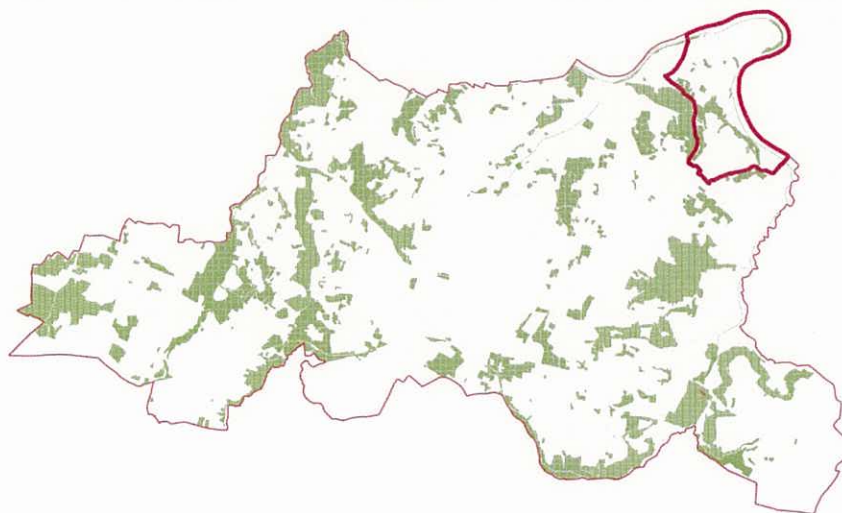
Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression du patrimoine local

Appliquer une politique de gestion des risques naturels

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique, de toute urbanisation afin d'assurer leur pérennité

- Appliquer les mesures réglementaires de protection sur les sites reconnus (Natura 2000, ZNIEFF...) et rendre inconstructible les secteurs ayant un intérêt écologique et paysager identifié comme sensible :
 - la Dordogne et ses rives (valeur biologique, piscicole et halieutique de la rivière, présence d'espèces rares),
 - les boisements des coteaux (diversité biologique)
- Protéger les boisements et les alignements d'arbres remarquables, ainsi que les haies par leur classement en Espace Boisé Classé (EBC), notamment sur Vinateau
- Réhabiliter des coupures vertes (haies, bosquets, champs cultivés ou prairies) par la définition de limites claires entre les espaces agricoles ou naturels et urbain
- Favoriser les pratiques agricoles et éco-citoyennes qui entretiennent et mettent en valeur les milieux naturels : jardins, les berges de la Dordogne, les ripisylves...
- Encourager l'entretien des fossés par les particuliers, notamment sur Blagnac



Ménager des coupures
d'urbanisation

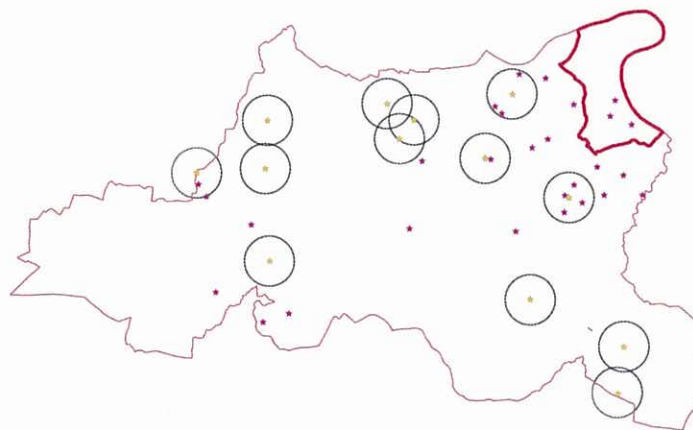
MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Définir l'identité paysagère de la commune, notamment par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine

- Limiter les projets d'urbanisation à proximité des villages ou hameaux anciens, à l'exclusion de la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (changement d'affectation)
- Déterminer une urbanisation aux fronts clairs et structurés au contact des espaces naturels et agricoles (traitement paysager spécifique et définition de principe de plantations en bordure de propriété ou de voie publique)
- Respecter les modalités anciennes de structuration et d'organisation de la forme urbaine en privilégiant un développement concentrique plutôt que linéaire, en réalisant de véritables quartiers connectés à leur environnement
- Proscrire l'urbanisation des rebords de coteaux
- Protéger les perspectives et les qualités esthétiques de sites naturels ou urbain, notamment sur le bourg, la vallée de la Dordogne et la palus, Blagnac

O Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression du patrimoine local

- Inventorier et inscrire la préservation du petit patrimoine et du bâti de qualité
- Soutenir la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (entretien, extension, changement de destination...)
- Prendre en compte les mesures administratives de protection du patrimoine bâti (périmètre des Monuments Historiques et des sites archéologiques)



MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Faire de la viticulture un élément actif du paysage en affirmant ses qualités esthétiques

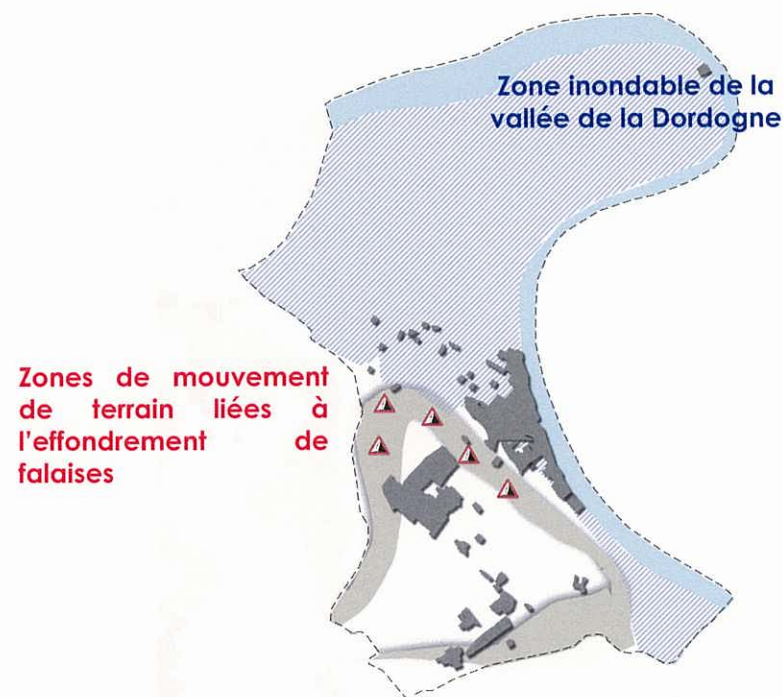
- Préserver du développement résidentiel les terres viticoles classées en AOC, afin de ne pas compromettre la pérennité des exploitations et affirmer également leur qualités esthétiques

O Mettre en place les conditions de la découverte et de l'appropriation du patrimoine paysager local

- Aménager un réseau de chemin de randonnée offrant :
 - des liaisons entre les villages et le bourg
 - des parcours mettant en valeur le patrimoine naturel et bâti, les panoramas
 - un raccordement des boucles locales avec les chemins de randonnée départementaux : le circuit de l'Entre-Deux-Mers

O Appliquer une politique de gestion des risques naturels

- Prévenir et sécuriser les zones soumises aux risques d'inondation et de mouvement de terrain en :
 - recenser les unités foncières concernées
 - informer la population
 - participer à l'élaboration d'un Plan de Prévention sur le risque de mouvement de terrain
- Encadrer tout projet de construction et d'extension du bâti existant sur les sites concernés par les risques d'inondation, et de mouvement de terrain



Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Environnement, patrimoine
et cadre de vie

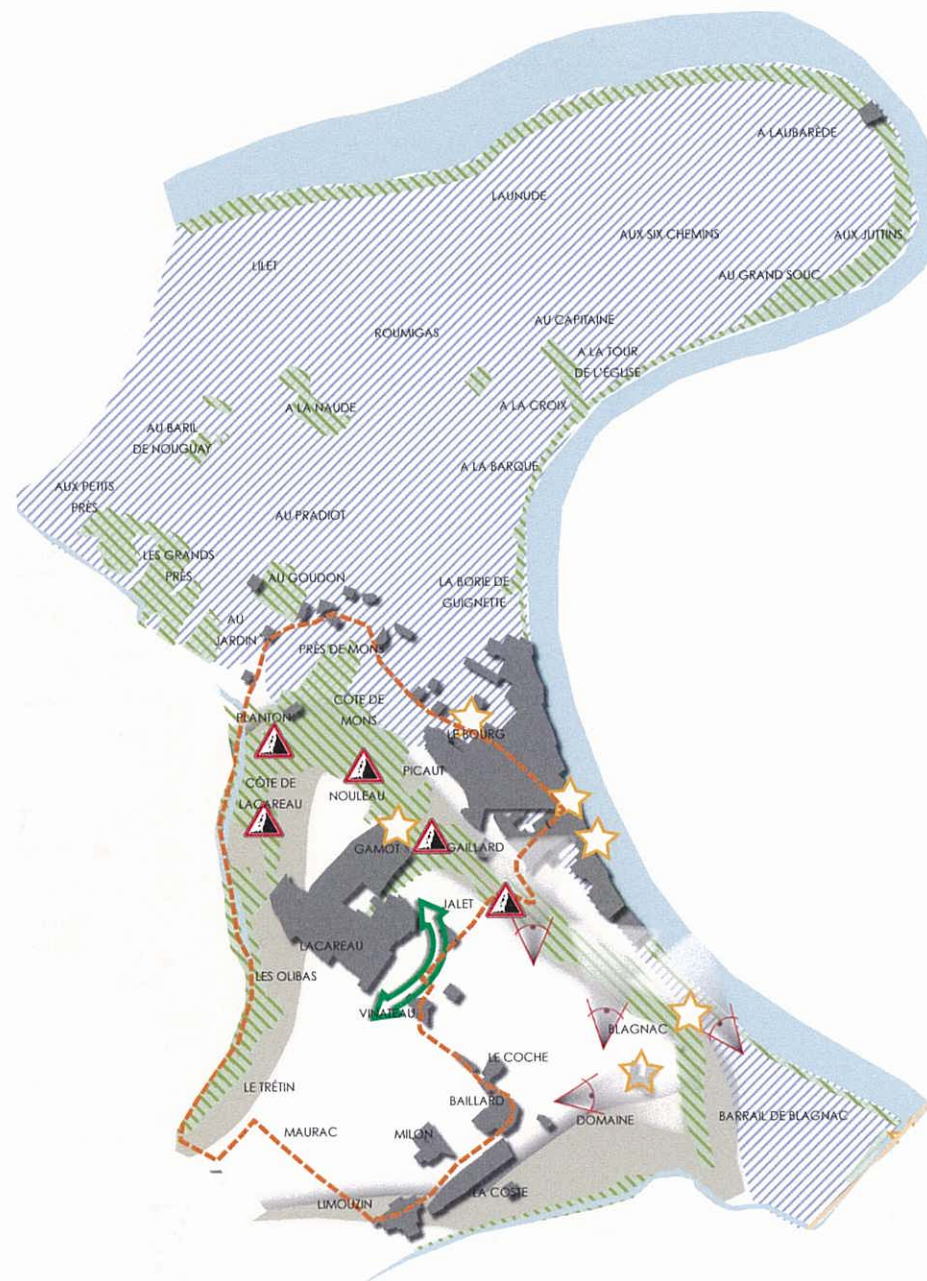
novembre 2006

Etat des lieux

-  Limite de commune
-  Emprise urbaine
-  Couverture forestière
-  Réseau hydrographique
-  Coteaux

Matérialisation des enjeux

-  Maintenir des coupures d'urbanisation
-  Protéger les sites d'intérêt écologique notable
-  Repertorier et permettre la découverte du petit patrimoine
-  Développer des circuits de randonnées
-  Mettre en valeur les principaux panoramas
-  Prévenir les zones soumises au risque de glissement de terrain
-  Prévenir les zones soumises au risque inondation



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

La RD 936 place le territoire du brannais au cœur des liaisons reliant les bassins de vie de Bordeaux, Sainte Foy et de Bergerac. Elle positionne la commune de CABARA au cœur d'un réseau viaire hiérarchisé qui facilite les échanges avec les autres pôles du département. Cependant, la qualité de cette desserte nourrit son attractivité, favorisant l'accroissement des déplacements vers la métropole bordelaise et bouleversant la vie locale.

La densification croissante de l'urbanisation le long des principaux axes irriguant le territoire du brannais et l'accroissement des trafics induits posent **la question de la sécurité routière et de la fluidité des trafics lors des traversées des zones agglomérées et des centre-bourg**, notamment à CABARA sur la RD 18 et la VC n°7. La dilution des zones d'habitat sur la commune impose de favoriser la mobilité interne avec la création d'un maillage de liaisons douces interquartiers et vers le centre bourg.

Cabara est la seule commune du brannais à enregistré depuis 1999 une faible augmentation de population (+1 %). Néanmoins, l'attractivité croissante du territoire appelle désormais **une réflexion communautaire sur l'évolution des besoins des habitants, afin de s'affirmer comme un territoire de vie**. Dans cette logique, ce phénomène suggère une action structurée sur le renforcement du poids du centre bourg en densifiant les équipements, les services et les commerces.

L'attractivité économique de CABARA est limitée par la proximité de pôles urbains d'importance (Créon, Libourne, Rauzan). Aussi, la municipalité souhaite **maintenir son tissu de commerces, de services et d'artisans** sur la commune.

Très présente sur la commune, l'activité viticole doit être protégée d'un développement urbain compromettant le dynamisme des exploitations et la qualité paysagère de la commune par la création de friches.

GRANDES ORIENTATIONS

Maintenir et renforcer les activités économiques dans le bourg

Permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable

Améliorer la qualité de l'espace public

Faciliter et sécuriser la circulation des résidents

Adapter les équipements aux besoins des résidents

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Soutenir et renforcer les activités économiques dans le bourg

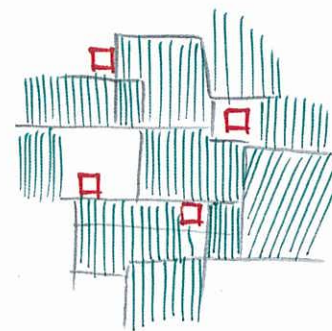
- Maintenir la présence de commerces et services de proximité sur le centre-bourg en laissant les possibilités d'évolution ou de restructuration du bâti

O Permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable

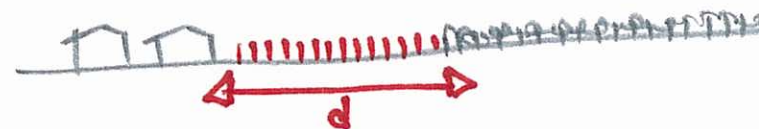
- Lutter contre la dilution de l'urbanisation et la constitution d'enclaves bâties
- Proscrire une urbanisation proche des exploitations agricoles afin d'éviter les conflits d'usage et de ne pas entraver d'éventuelles extensions
- Permettre la diversification des activités agricoles (visites, vente directe de produits...)

O Améliorer la qualité de l'espace public

- Revaloriser les espaces communs par la requalification des espaces publics du centre bourg et ceux des villages les plus importants
- Créer des espaces de « respiration » dans les nouveaux quartiers d'habitat avec des places, des espaces verts, des parcs, des squares...



Eviter le mitage des terres viticoles par l'urbanisation



Définir des périmètres de protection de bon voisinage entre constructions neuves et viticulture

MISE EN ŒUVRE DU PROJET**O Faciliter et sécuriser la circulation des habitants de la commune**

- Réaliser des aménagements de sécurisation de la voirie :
 - sur l'entrée Nord pour sécuriser et l'ensemble de la traversée du bourg de CABARA vc n° 4 et aux abords de l'école pour réduire la vitesse des véhicules
 - sur l'accès du bourg au plateau par la VC n°7 pour stabiliser la chaussée et élargir la voirie
 - sur la traversée du secteur de Lacareau desservi par la RD 18 et le carrefour de Vinateau avec cette voie
- Privilégier des connexions et des accès sécurisés pour les futurs quartiers d'habitat sur les principaux axes communaux
- Favoriser l'interconnexion des quartiers nouveaux aux quartiers anciens par la création d'une trame viaire perméable (proscription des voies en impasse)
- Développer la mobilité interne avec la création de cheminements piétons entre les quartiers avec la création d'une boucle reliant la partie basse de Cabara aux hameaux du plateau en desservant : Près de Mons, Lacareau, Limouzin, Jolet

MISE EN ŒUVRE DU PROJET**O Adapter les équipements et services aux besoins des résidents**

- Pratiquer une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires
- Participer à une réflexion communautaire sur l'amélioration des réseaux de distribution d'eau potable et à la politique intercommunale en matière de développement des équipements et services, notamment en mettant à disposition un terrain de 2 ha sur le site de près de Mons pour l'implantation d'un équipement sportif ou de loisir
- Améliorer l'assainissement collectif en participant à la création d'une station d'épuration sur Branne, afin de répondre aux besoins actuels et futurs en matière de développement des communes de Branne, de Cabara, Grézillac, Lugaïnac et Saint Aubin de Branne
- Prévoir l'extension de l'école primaire
- Favoriser les activités culturelles et sportives pour dynamiser la vie associative dans le centre bourg et offrir un cadre intégrateur aux nouveaux résidents
- Améliorer la couverture de la sécurité incendie sur l'ensemble du territoire communal avec la création d'une station de pompage sur la Dordogne sur les sites potentiels de La Cale ou La Borie de Vignette (selon les critères du SDIS) comportant :
 - une raquette de retournement
 - un système de raccordement de pompage

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Economie, déplacements
et équipements

novembre 2006

Etat des lieux

-  Limite de commune
-  Emprise urbaine
-  Vignoble AOC
-  Réseau de voirie principal
-  Réseau hydrographique

Matérialisation des enjeux

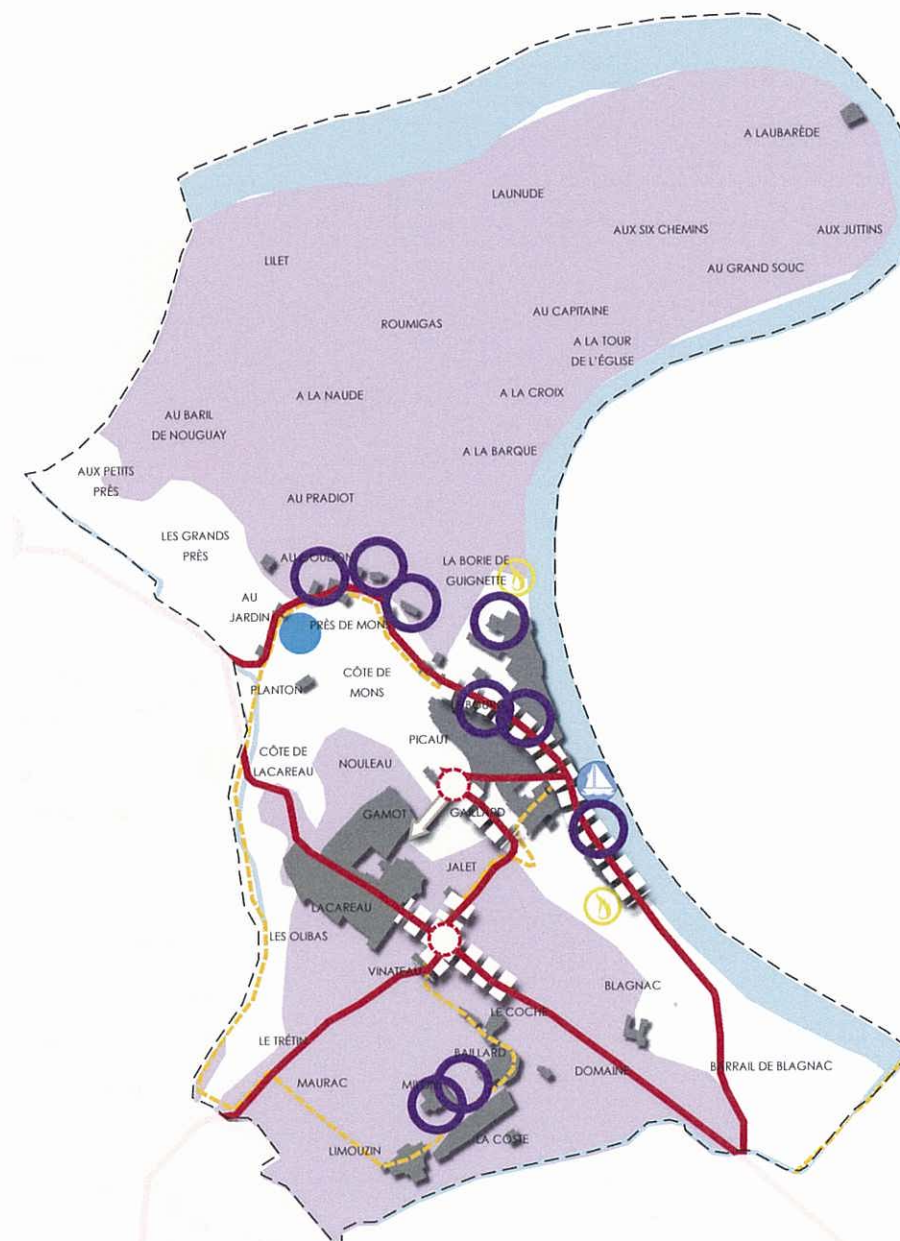
-  Réaliser des aménagements de sécurité
-  Aménager de nouvelles voies de desserte
-  Développer des circuits de randonnées
-  Créer des équipements publics
-  Protéger les exploitations viticoles
-  Valoriser le fleuve avec des équipements nautiques
-  Améliorer la sécurité incendie

erea

URBANhymns

COHÉO

APIETA



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Depuis 1999, le territoire du brannais connaît une dynamique urbaine très marquée qui ne cesse de croître chaque année. Néanmoins sur CABARA, ces 6 dernières années, le rythme de construction annuel est par resté identique à celui de la décennie précédente.

Au-delà de l'accroissement de population, **les effets de cette urbanisation non maîtrisée** se traduisent par une modification profonde du cadre de vie, une empreinte durable sur les paysages et l'influence grandissante de comportements urbains sur des modes de vie ruraux.

Guidée par la faiblesse du prix du foncier, ce développement urbain s'appuie sur la production d'un seul type de logement : celui de la maison individuelle. Fortement consommatrice d'espace, **cette urbanisation contemporaine s'accorde peu avec son environnement proche** en s'affranchissant de la structure des hameaux et des centre bourg, et de son intégration paysagère.

De plus, **la standardisation des constructions actuelles** perturbe la lecture de l'espace communal en noyant le patrimoine rural et le bâti de qualité. Outre leur qualités esthétiques, ces éléments constituent un atout pour l'affirmation de l'identité communale associée à une image rurale qui doit être préservée.

Comme de nombreuses commune du brannais, CABARA doit faire face au renchérissement de l'immobilier, aux très fortes contraintes foncières (inondation, relief, glissement de terrain, agriculture, assainissement et carrières souterraines), ainsi qu'au vieillissement d'une partie de sa population.

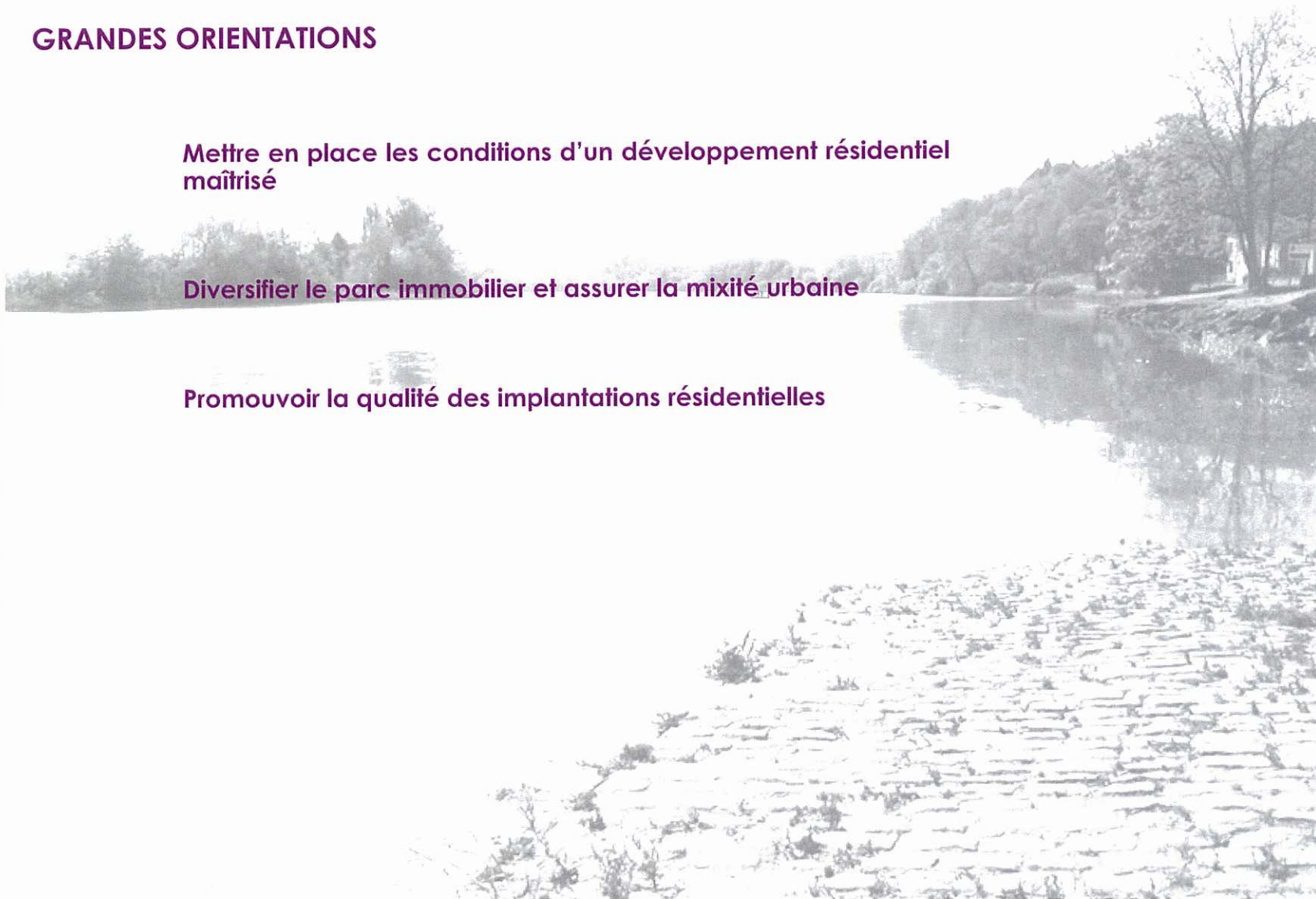
A l'horizon de 10 à 15 ans, CABARA pourrait atteindre le seuil de 450 habitants. Au-delà des enjeux de mixité sociale et de renouvellement de population, il s'agit de se donner les moyens d'offrir à tous un habitat de qualité correspondant aux besoins de chacun.

GRANDES ORIENTATIONS

Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé

Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine

Promouvoir la qualité des implantations résidentielles



MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé

- Encadrer la demande croissante en matière résidentielle en mobilisant une surface urbanisable totale de 2,7 ha. L'accroissement du parc est limité à la création d'une quarantaine de logements à l'échéance de 10 à 15 ans.
- Densifier le centre bourg sous réserve de la comptabilité avec le PPRI
- Renforcer l'offre foncière sur les sites pouvant s'affranchir de contraintes spécifiques (inondation, relief, glissement de terrain, agriculture, assainissement et carrières souterraines), notamment sur le plateau. Un site est retenu pour une surface totale de 2,7 ha : Vineau
- Pratiquer une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires : 2,7 ha sont proposés à court terme.

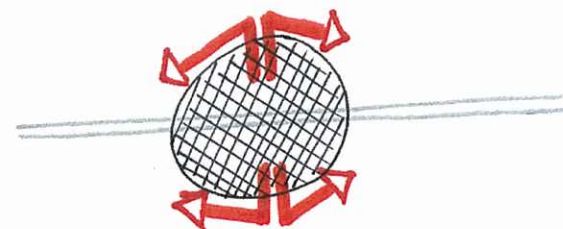
O Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine

- S'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux foyers (jeunes couples, personnes âgées...) en proposant une diversification des produits immobiliers et fonciers (taille, locatifs, social, accession à la propriété...).
- Encourager et encadrer la rénovation du patrimoine bâti ancien

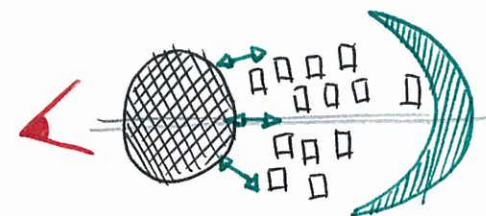
MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Promouvoir la qualité des implantations résidentielles

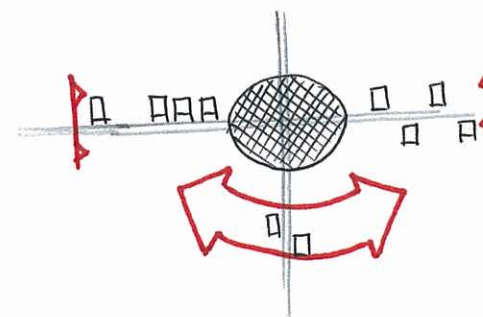
- Veiller à la coexistence visuelle et fonctionnelle des ensemble bâtis contemporains et des ensemble anciens
- Promouvoir des formes urbaines diversifiées évitant la standardisation des ensembles pavillonnaires les plus récents
- Constituer des fronts clairs d'urbanisation produisant une perception lisibles de l'espace communal
- Définir des principes rigoureux d'urbanisation répondant de manière cohérente à la protection des sites écologiques, à l'insertion paysagère, et à la greffe dans la structure patrimoniales du bourg et hameaux anciens :
 - formes architecturale (principes de charte),
 - règlement de lotissement,
 - disposition sur la parcelle et la voirie,
 - densité,
 - volume,
 - accompagnement végétal...



Epaissir les môles anciens dans la limite des contraintes paysagères et fonctionnelles



Préserver des entrées de ville vierges de constructions neuves



Stopper l'étirement pavillonnaire

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Habitat et accueil résidentiel

novembre 2006

Etat des lieux

-  Limite de commune
-  Emprise urbaine
-  Couverture forestière
-  Réseau de voirie principal
-  Réseau hydrographique

Matérialisation des enjeux

-  Préserver les rebords de coteaux de l'urbanisation
-  Définir de nouveaux sites de développement urbain
-  Assurer la desserte des nouveaux secteurs de développement
-  Réaliser des aménagements de sécurité
-  Maintenir des coupures d'urbanisation

