



DÉPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE CAMARSAC

RÉVISION PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

VERDI

Verdi Conseil Midi

Atlantique

Siège social : Bâtiment B,

13 rue Archimède CS

80083 – 33693

Mérignac Cedex

Tél : 05.56.00.12.81

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du POS	12/07/1989	03/06/1994	12/02/1996
Révision du POS – Elaboration du PLU	12/10/2004	18/10/2011	02/07/2012
Première révision du PLU	22/01/2015		
Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :		Le Maire	

Version arrêté



SOMMAIRE

LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	2
LE PLU : UN PROJET DE TERRITOIRE	4
AXE 1 – VALORISER LE CADRE DE VIE.....	5
AXE 2 – MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET PERMETTRE UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT	7
AXE 3 – SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	10

LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression claire et accessible d'un « projet de territoire », une vision stratégique et prospective du développement territorial de Camarsac à l'horizon 2030.

Ce document est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du développement durable. Il n'est pas opposable aux permis de construire. En revanche, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérents avec lui.

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 retenues pour l'ensemble de la commune (article L. 151-5 du code de l'Urbanisme). Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la commune dans les années à venir.

La loi Climat et Résilience (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021) et notamment les articles 191 et 194, ont fixé un objectif de **Zéro Artificialisation Nette (ZAN)** à l'horizon 2050. Cet article prévoit que le rythme de l'artificialisation des sols dans les **10 années suivant la promulgation de la loi Climat et résilience** doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit **inférieure à la moitié de celle observée sur les 10 années précédant cette date**.

Ainsi, l'article L. 151-5 du code de l'Urbanisme expose :

« Le projet d'aménagement et de développement durables 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 ;
- ❑ Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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.

[...] Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...] ».

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le résultat d'une réflexion transversale, croisant la volonté politique et les ambitions portées par la commune de Camarsac pour son territoire, les préoccupations et idées des habitants issues des réunions publiques et les conclusions tirées du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Ces deux derniers ont fait apparaître les atouts et les faiblesses du territoire communal.

Ce P.A.D.D. est soumis à un débat sans vote lors du conseil municipal conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.

L'article L. 153-12 du code de l'urbanisme expose :

- « Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ».

LE PLU : UN PROJET DE TERRITOIRE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, et pour entrer dans la dynamique du SCoT de l'agglomération Bordelaise qui consiste à sortir d'un PLU « pour organiser l'habitat » à un PLU « pour développer un projet local ». La commune a pour ambition dans ce projet local de construire un nouveau quartier sur son territoire afin d'offrir aux habitants un confort et une qualité de vie répondant aux enjeux du développement durable, autour du tourisme, du commerce, de l'artisanat. Cette procédure est l'occasion pour les élus, les partenaires institutionnels et les habitants de réfléchir sur les problématiques, les atouts, les contraintes, les faiblesses et les opportunités qui définissent le territoire communal.

1. Le contexte local

La commune de Camarsac est située à proximité immédiate de la métropole bordelaise. Autour d'habitants « sédentaires » depuis plusieurs générations se sont agglomérés des habitants travaillant sur la métropole et les communautés de communes voisines qui se sont à leur tour sédentarisés. Ces arrivées nouvelles se poursuivent malgré une faible rotation des logements. Sur la commune, l'habitat est dispersé, regroupé par hameau plus ou moins défini, parfois inscrit, parfois « oublié » dans l'enveloppe urbaine du SCoT (protection de l'environnement). Leur densification est souvent limitée par des contraintes de sous-sol (carrières), d'espace ou de topographie.

La commune est constituée de coteaux remarquables participant à ce que le SCoT appelle *les vallons de l'Entre-Deux-Mers*. La commune de Camarsac est traversée par un axe structurant (réseau express dans le sens du SCoT de l'agglomération Bordelaise), reliant directement la rocade et le centre de la métropole. Cette traversée est un marqueur important, un atout par rapport à d'autres communes du « bassin de vie ». La commune de Camarsac est aussi traversée par la route des vins de l'Entre-Deux-Mers. Le croisement de ces deux axes constitue un critère important pour le développement d'activités agricoles de proximité et touristiques.

La commune de Camarsac est située à proximité immédiate de la métropole bordelaise. Cette proximité a pour conséquence directe une demande d'urbanisation. La commune doit rester « un poumon vert » de l'aire métropolitaine. C'est pourquoi le développement de l'habitat sera limité dans le rayon du centre bourg. De plus, ceci permettra aux futurs habitants, de se voir raccorder facilement au réseau d'assainissement collectif pour répondre aux enjeux environnementaux mais également, d'être immédiatement reliés aux services publics du centre-bourg (mairie, poste, école) et de cheminer à pied vers ces services et espaces de rencontre.

L'agriculture reste fortement représentée. Un projet de commerce artisanal, d'éducation ou de découverte au terroir pourrait ainsi faire vivre et animer Camarsac, par ses acteurs locaux (viticulteurs, aviculteurs, maraîchers, apiculteurs, éleveurs, etc.).

Les composantes du territoire sont donc similaires à celles des communes périurbaines. Pour autant, le projet communal n'est pas de répondre systématiquement à la pression foncière forte mais de préserver son caractère rural.

2. Le contexte intercommunautaire

Camarsac s'insère dans un contexte de territoires urbains (proximité métropole bordelaise) et de territoires intermédiaires. Sixième commune de la communauté de communes Coteaux Bordelais, elle n'est pas un pôle structurant sur les questions de l'habitat. Cependant, la commune, porte d'entrée directe sur l'agglomération, est située sur l'axe bucolique d'accès à Saint-Emilion par le pont de Branne. Elle a un rôle à gérer comme pôle structurant du développement économique par le tourisme, l'oénotourisme et par la production agricole de proximité, auquel s'agrège un potentiel de développement touristique autour des carrières de pierre.



Axe 1 – VALORISER LE CADRE DE VIE

Conforter le caractère rural de la commune....

La commune de Camarsac présente des paysages naturels (coteaux calcaires, vallée du Gestas, etc.) et agricoles (à dominante viticole) qui participent au caractère rural de la commune et au cadre de vie agréable que présente le territoire de Camarsac. Afin de préserver ce cadre, la commune se fixe comme objectif de :

- ❑ **Préserver les espaces naturels et sensibles** également dans la poursuite d'un objectif environnemental. A ce titre, la partie Est de la commune longeant les berges du Gestas est couverte par une zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF 2) et également par Natura 2000.
- ❑ **Maintenir des coupures vertes** comme espaces de respiration dans l'urbanisation, comme maintien des milieux (notamment les talwegs) et comme supports des cheminements doux (hors circulation automobile) ;
- ❑ **Maintenir et préserver les ouvertures visuelles** sur le paysage, le Monument Historique inscrit et les perspectives (église Saint-Saturnin et Château de Camarsac notamment) ;
- ❑ **Promouvoir une architecture de qualité où paysage, développement urbain et création architecturale entretiennent un dialogue raisonné** permettant la conservation du cadre bâti identitaire et de la morphologie urbaine de la commune.
- ❑ **Maintenir une protection et une gestion raisonnée des boisements séculaires ;**
- ❑ **Préserver le lit majeur et les berges des ruisseaux ;**
- ❑ **Favoriser le maintien de l'activité agricole et viticole**, ainsi que des terroirs, vecteur d'entretien des paysages et de la fertilité des sols.

... tout en valorisant et sécurisant les espaces urbanisés

- ❑ **Aménager les espaces publics résiduels ;**
- ❑ **Aménager les accès piétons** et le stationnement au droit des commerces et des équipements ;
- ❑ **Renforcer la dynamique du centre-bourg en sécurisant la traversée autour de l'église et en développant les cheminements doux ;**
- ❑ **Sécuriser les entrées de bourg** depuis les radiales ;
- ❑ **Développer la mobilité douce, ainsi que l'accès aux transports en commun ;**
- ❑ **Protéger et classer en zone N et Np les milieux sensibles** : ZNIEFF de type 2 *Vallée du Gestas*, un site Natura 2000 *Réseau hydrographique du Gestas* et des zones humides sur la frange Est du territoire, ainsi que des zones à risques de ruissellement et des zones de carrières.



Axe 2 – MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PERMETTRE UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

Le développement d'une offre de logement....

La demande des jeunes générations souhaitant s'installer en milieu rural, le vieillissement de la population, le desserrement des ménages (décohabitation, divorces...) constituent des composantes de l'évolution des besoins en logement.

Au regard des préconisations du SCoT, et dans un souci d'économie d'espace, le projet communal est d'assurer une offre en logements diversifiée, respectant la qualité des paysages et des architectures. Elle souhaite ainsi permettre l'accès des jeunes au logement, accompagner si nécessaire les besoins en logement des anciens et arriver à recomposer un parc de logements assurant une dynamique démographique équilibrée dans les dix années à venir pour atteindre une **population d'environ 1 200 habitants en 2031**, soit une augmentation d'environ 150 habitants environ par rapport à l'année 2019 (taux de croissance annuel de **1,2 %**).

Les capacités de densification de la commune

Selon l'étude des potentiels densifiables de la commune présentée dans le rapport de présentation, la commune est en capacité d'accueillir **51 logements** au sein de son enveloppe urbaine. Cette étude se base sur l'identification des dents creuses mises en relation avec les contraintes environnementales.

Il conviendra d'utiliser les terrains existants dans et aux abords immédiats des zones urbaines pour y favoriser l'urbanisation tout en préservant ce qui fait l'âme, le caractère, la valeur intrinsèque du territoire, le cadre de vie.

La commune se fixe deux objectifs de densité brute suivant la forme urbaine : **14 logements/ha pour les opérations mixtes et 11 logements/ha pour les opérations pavillonnaires**. D'après le calcul du « point mort » 28 logements sont à produire pour le maintien de la population tandis que 34 logements sont nécessaires pour l'accueil de la nouvelle population, soit un total de 62 logements à produire entre 2022 et 2031.

L'objectif de la commune est d'offrir les conditions nécessaires à la création d'une offre de logements diversifiée favorisant **la mixité sociale et la cohésion des rapports intergénérationnels** des habitants actuels et à venir de la commune, au travers notamment d'un programme respectueux de l'environnement et du vivre ensemble.

Cette nouvelle offre doit permettre l'accueil de la nouvelle population et le maintien de celle en place :

- ❑ Accueil d'une nouvelle population, et notamment de jeunes ménages ;
- ❑ Maintien des populations locales dont les besoins ont évolué (vieillesse, diminution de la taille du ménage, décohabitation...).

... dans un cadre urbain maîtrisé

La commune souhaite favoriser ce développement urbain mais dans un cadre maîtrisé répondant à un certain nombre de principes :

- ❑ Donner des limites à l'urbanisation afin d'éviter l'urbanisation tentaculaire ;
- ❑ Occuper en priorité les terrains constructibles des secteurs déjà urbanisés et les conforter ;
- ❑ Développer l'urbanisation au contact des secteurs déjà urbanisés ;
- ❑ Favoriser une mixité sociale et générationnelle pour l'habitat en centre-bourg afin de proposer une offre de logement en cohérence avec les déplacements quotidiens de chacun (accès aux services et commerces) ;
- ❑ Favoriser l'insertion des nouvelles constructions en harmonie avec l'environnement (intégration paysagère, impact sur l'environnement, énergies renouvelables, etc.).

La réalisation de ces objectifs implique notamment :

- ❑ L'adaptation du réseau d'assainissement collectif pour répondre aux besoins actuels et à venir :
 - ↗ Réviser le schéma d'assainissement eaux usées ;
 - ↗ Redimensionner le réseau d'assainissement collectif ;
 - ↗ Mettre en service la nouvelle station d'épuration ;
- ❑ La mise en adéquation de la ressource en eau pour le projet d'accueil de population ;
- ❑ La mise en place d'orientations particulières permettant d'accompagner les opérations d'aménagement et de prescrire un certain nombre de principes qualitatifs paysagers (création de haies ou de boisements, profils de voirie, noues drainantes, etc.) et des équipements en faveur du développement durable ;
- ❑ Le règlement du PLU sera en cohérence avec ces orientations ;
- ❑ L'obligation de prévoir des réservations pour le passage de la fibre numérique, ainsi que des aménagements en faveur des mobilités douces.



Axe 3 – SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le maintien de l'offre existante....

L'activité économique est un corollaire de la fonction « habiter ». La commune souhaite accueillir de nouveaux ménages sur son territoire. Elle doit également permettre l'accueil d'entreprises et d'activités, vectrices d'emplois et d'animation. Pour cela, elle se fixe comme objectif de :

- ❑ **Préserver les sièges d'exploitation agricole** et permettre leur développement et évolution en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture et à la viticulture ;
- ❑ **Préserver les activités existantes** de la zone d'activités du bourg et des Sept Frères.

...tout en diversifiant/renforçant cette offre

- ❑ **Prévoir le développement économique futur :**
 - ↗ En autorisant la création ou la réhabilitation de locaux à vocation de services et de commerces de proximité dans les zones urbaines ;
 - ↗ En s'appuyant sur le maintien de la zone d'activités artisanales existante, intégrée et respectueuse de son environnement, et en poursuivant l'accueil de nouvelles entreprises dans les espaces résiduels ;
 - ↗ En développant les aménagements de mobilité pour accéder à ces services.
- ❑ **Favoriser le développement touristique par des équipements**, d'une part, en s'appuyant sur le potentiel existant offert par la commune, tant par ses paysages que son patrimoine bâti, en favorisant le tourisme œnologique et culturel, la fréquentation de passage par l'aide à l'installation de commerces associés et la création éventuelle d'une aire d'accueil de camping-cars ;
- ❑ **Favoriser le renforcement des réseaux de communication numérique**, facteur de développement et de vie incontournable permettant de maintenir ou de créer les activités économiques sur le territoire .