



Des solutions transparentes

COMMUNES DE CARTELEGUE
DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Réalisé par
G2C environnement
316 rue Henri Becquerel
11400 CASTELNAUDARY

AVANT PROPOS	4
1 – LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DU P.L.U.....	7
1 I – LES ENJEUX.....	7
1 II – LES OBJECTIFS.....	8
2 – LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	9
PRINCIPES ET PRECONISATIONS GENERALES.....	10
THEME N°1 – UN OBJECTIF D'EQUILIBRE.....	13
FICHE I – UN HABITAT ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION.....	15
THEME N°2 – UN OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT	17
FICHE II - UNE OFFRE QUANTITATIVE DE LOGEMENTS PERMETTANT.....	19
LA CROISSANCE DE LA POPULATION.....	19
FICHE III – UN ACCOMPAGNEMENT DES NOUVEAUX ARRIVANTS	20
PAR UN RENFORCEMENT DU NIVEAU D'EQUIPEMENT	20
FICHE IV – UN RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET DE L'ARMATURE COMMERCIALE.....	22
FICHEVI – LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES	26
THEME N°3 – UN OBJECTIF DE QUALITE.....	28
FICHE VII – LA VALORISATION DES TISSUS URBAINS.....	30
FICHE VII 1 – AFFIRMER L'IDENTITE DES CENTRES BOURG ET UTILISER DES ESPACES INTERSTITIELS POUR LA CONSOLIDATION DE LA FORME URBAINE.....	31
FICHE VII 2 – LA VALORISATION DES ESPACES NATURELS EN VILLE.....	33
FICHE VII 3 – LA VALORISATION DES ENTREES DE VILLE.....	35
FICHE VIII – LA PRESERVATION DES ESPACES BOISES	36
FICHE IX – LA PRESERVATION DE L'ESPACE AGRICOLE	37
FICHE I – LE PROJET COMMUNAL DE CARTELEGUE.....	40

AVANT PROPOS**LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU P.A.D.D.**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pièce maîtresse du dossier de P.L.U définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par les 5 communes, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Son rôle et son contenu sont principalement définis par les articles L 123-1 et R 123-3 du code de l'urbanisme.

Article L 123-1 (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000) :

« Les plans locaux d'urbanisme (...) comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement [...] Ces orientations peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., prévoir les actions et opérations d'aménagements à mettre en oeuvre notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune »

Article R 123-3 (D. n° 2001-260, 27 mars 2001, art.1^{er}) :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1° Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;*
- 2° Les actions et opérations relatives à la restructuration ou la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;*
- 3° Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 4° les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;*
- 5° Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L. 111-1- 4*
- 6° Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.*

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Par ailleurs, comme l'ensemble des documents qui compose le Plan Local d'Urbanisme, le PADD doit être compatible avec le nouvel article L.121.1 du Code de l'Urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux suivants :

- l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- le respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe et équilibrée de l'espace.

De plus, le PADD repose sur un concept fédérateur : le développement durable.

Le développement durable a pour objectif de *«répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs »* (rapport Brundland).

Ce concept introduit un enjeu temporel. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de la révision du PLU ne doivent pas entraver l'essor communal ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant bien aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, à long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

La réflexion d'aménagement doit donc prendre en compte trois préoccupations majeures pour assurer le développement durable :

- Les enjeux économiques,
- Les enjeux sociaux,
- Les enjeux environnementaux.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain des 5 communes intègre les variables « environnement » et « devenir ».

I – LE PADD INTERCOMMUNAL DE CARTELEGUE, FOURS, MAZION, SAINT-GENES DE BLAYE ET SAINT-SEURIN DE CURSAC

1 – LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DU P.L.U.

Les communes de Fours, Cartelègue, Mazion, Saint-Seurin de Cursac et Saint-Genès de Blaye se localisent à 50 km de Bordeaux et à 4 km de Blaye. Les cinq communes restent fortement dépendantes des pôles d'emplois et de services tel que Blaye. Ce territoire de vallons où prédomine la culture viticole n'est situé qu'à 5 kilomètres (depuis Cartelègue) de l'échangeur de l'autoroute A10 (Bordeaux-Paris).

Cette intercommunalité fait partie intégrante d'entité surpa-communales à considérer. En effet, le Pays de la Haute Gironde et la Communauté de Communes du Canton de Blaye ont émis des orientations de développement à appliquer sur le territoire du groupement de commande.

1.1 – LES ENJEUX

Le Plan Local d'Urbanisme se doit de répondre aux problématiques interdépendantes liées à la forte pression foncière et à la protection des paysages. Le territoire, de part sa topographie assez plane, offre de larges vues, caractéristiques du littoral girondin. Les communes souhaitent maîtriser le développement de l'urbanisation, de façon à préserver la qualité de vie, tout en offrant des modes d'occupation des sols diversifiés, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, agricoles et les services.

Aujourd'hui, le contexte environnemental est toujours un élément majeur qui oriente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Une attention particulière sera portée au cadre de vie préservé et aux paysages naturels du territoire intercommunal. Les enjeux seront donc déterminés en fonction des qualités environnementales des sites, des volontés politiques mais aussi du caractère géographique de chaque commune ; la présence des risques d'inondation de la Gironde sur les communes de Fours et Saint-Genès de Blaye impose ainsi la délimitation d'une surface non constructible.

Les communes devront alors orienter leur développement vers les espaces centraux, ou récemment construits. Le PLU prévoit un développement modéré du territoire des 5 communes, de l'ordre de 3930 habitants maximum en 2027 (environ + 1000 hab) au sein des espaces déjà construits. Il doit être l'occasion de mieux définir le projet de développement des communes. Ce développement passe par une densification des espaces interstitiels encore vacants dans la continuité du bâti existant. Il apparaît essentiel d'éviter au maximum des aménagements remettant en cause l'équilibre et l'identité des communes. Le PLU doit permettre la consolidation du tissu existant mais aussi l'intégration des entités nouvelles. Il s'agit de même d'anticiper sur les besoins et les fonctionnalités futures ; dans ce sens l'insertion de cheminements doux est une réponse à un développement agencé et durable. La protection du patrimoine devra intégrer les notions de développement économique et social ; les cinq communes doivent dynamiser certains secteurs d'activité et doivent pouvoir accueillir la population désireuse de s'installer, pour travailler ou se loger.

Les choix d'aménagement pris dans le cadre du P.L.U auront en effet des impacts à plus ou moins long terme. Ces impacts ne doivent pas entraver le développement mais au contraire le préparer. Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle du territoire des 5 communes doivent permettre un développement équilibré du territoire, tout en garantissant à long terme le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

1 II – LES OBJECTIFS

Le diagnostic a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire intercommunal. Ont ainsi été mis en évidence :

- d'une part les atouts communaux, qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer :
 - ✓ une identité viticole forte
 - ✓ un taux de chômage faible
 - ✓ des projets de développement touristique
 - ✓ un patrimoine naturel et architectural riche dont certains éléments sont classés (moulin de Saint-Seurin de Cursac, l'église de Cartelègue)
 - ✓ la présence de l'estuaire de la Gironde, induisant une forte valeur ajoutée aux paysages
 - ✓ un bon niveau de desserte en infrastructures routières
 - ✓ un cadre de vie agréable au regard du paysage
 - ✓ la présence d'une zone Natura 2000 et de 2 ZNIEFF
- d'autre part les contraintes et les dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :
 - ✓ une population « vieillissante »
 - ✓ des espaces publics délaissés voir oubliés
 - ✓ un parc de logements peu diversifié et une offre en logements locatifs insuffisante
 - ✓ un déficit d'emplois aggravée par la crise que traverse la filière viticole qui rend le territoire de plus en plus dépendant des pôles d'emplois et de services avoisinants (Blaye, Bordeaux, Braud-Saint-Louis).
 - ✓ des activités économiques peu diversifiées et une activité industrielle insignifiante
 - ✓ une urbanisation déstructurée dans certains secteurs
 - ✓ des entrées de ville peu identifiables
 - ✓ des contraintes naturelles à prendre en compte, notamment sous la forme du risque inondation
 - ✓ un périmètre de protection autour de l'installation classée Damet sur Cartelègue
 - ✓ des sentiers pédestres insuffisants
 - ✓ un manque de sécurité sur la RD 137 et une traversée du bourg de Saint-Seurin de Cursac à aménager
 - ✓ une population touchée par la phénomène de desserrement des ménages, consommateur d'espaces
 - ✓ un territoire très dépendant économiquement des autres pôles d'emplois et de services

Le projet urbain des communes de Cartelègue, Fours, Mazion, Saint-Genès de Blaye et Saint-Seurin de Cursac résulte de la volonté de s'appuyer sur ses atouts et de réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

2 – LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

La réalisation du PADD doit permettre aux communes de Cartelègue, Fours, Mazion, Saint-Genès de Blaye et Saint-Seurin de Cursac de mieux affirmer leur projet urbain. C'est l'occasion de traduire les ambitions des élus, les attentes de la population et d'intégrer les grands enjeux de développement durable sur le territoire intercommunal. Le P.L.U des 5 communes doit définir les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel et les paysages.

En fonction des caractéristiques des communes, les orientations d'urbanisme et d'aménagement des municipalités peuvent être déclinées et regroupées en plusieurs objectifs :

- Un objectif d'équilibre
 - ✓ Un habitat adapté aux besoins de la population
- Un objectif de développement
 - ✓ Une offre quantitative de logements permettant la croissance de la population
 - ✓ Un accompagnement des nouveaux arrivants par un renforcement du niveau d'équipement
 - ✓ Un renforcement de l'attractivité économique et de l'armature commerciale
 - ✓ Une maîtrise des déplacements
 - ✓ Le développement des circulations douces
- Un objectif de qualité
 - ✓ La valorisation des tissus urbains,
 - ✓ Conforter l'identité des centre bourg et utiliser des espaces interstitiels pour la consolidation de la forme urbaine
 - ✓ La valorisation des espaces naturels en ville
 - ✓ La valorisation des entrées de ville
 - ✓ La préservation des espaces boisés
 - ✓ La préservation des espaces agricoles

PRINCIPES ET PRECONISATIONS GENERALES

D'ores et déjà le projet de territoire doit prendre en compte un certain nombre de préconisations :

La gestion des paysages agricoles et viticoles :

- en maintenant l'ouverture du paysage par la gestion des friches, des haies en lisières de parcelles cultivées et des boisements spontanés,
- en replantant des haies (rôles de brise-vent, niches écologiques et soutien des sols face à l'érosion)
- en pérennisant l'activité agricole et viticole garante de l'entretien des paysages

La préservation du patrimoine paysager et architectural :

- en entretenant et en replantant les alignements d'arbres remarquables
- en identifiant les boisements et les éléments de paysage et de patrimoine à protéger
- en sensibilisant les propriétaires de châteaux et belles demeures à l'entretien de leur parc
- en aménageant les espaces publics (pour créer des lieux de vie sociale, ouvrir les vues sur le paysage, organiser les déplacements piétonniers et cyclistes)
- en utilisant des essences végétales locales (frêne, tilleul, saule blanc, chêne, érable champêtre mais aussi alisier, cornouiller, aubépine)
- en mettant en valeur les monuments ou édifices privés typiques (par le maintien ou le dégagement de cônes de vue)
- en valorisant leurs abords (par un entretien régulier)

Une urbanisation dans le respect de la silhouette urbaine :

- en maintenant des limites urbaines en cohérence avec la silhouette du bourg
- en favorisant la densification des centre-bourgs
- en articulant le centre ancien aux nouveaux quartiers (par la création d'une trame verte fonctionnelle, l'aménagement d'espaces piétonniers et cyclistes structurants et de nouveaux espaces de vie sociale)
- en organisant les circulations en centre-bourg (pour recentrer les lieux de vie et d'échanges, pour revitaliser les petits commerces et services de proximité)

- en dégageant des vues sur les panoramas extérieurs
- en respectant l'identité villageoise (du site d'implantation, de l'organisation du tissu urbain souvent en continuité, des entrées et sorties de bourgs marquées, d'une densité importante)

Une meilleure intégration des bâtiments agricoles :

- par le choix des matériaux, du site d'implantation, des volumes et des couleurs
- en aménageant les abords par des aménagements paysagers (avec des essences locales comme le chêne, le frêne, le merisier, le tilleul des bois, l'alisier ou l'aulne glutineux)
- en signalant les lieux-dits par des panneaux et des alignements d'arbres pour créer une perspective à l'entrée des propriétés



THEME N°1 – UN OBJECTIF D'EQUILIBRE

FICHE I – UN HABITAT ADAPTE AUX BESOINS DE LA POPULATION**➤ CONTEXTE**

Depuis 1962, les cinq communes ont connu une évolution irrégulière de leur population. Ce distingue un pic démographique correspondant à la période de la construction de la centrale électrique de Blaye et la construction des cités EDF.

Depuis 1999, on constate un regain du dynamisme démographique au sein des 5 communes qui s'explique notamment par la pression peu à peu exercée par les villes de Blaye, Saint André de Cubzac et dans une moindre mesure par l'agglomération de Bordeaux.

Aujourd'hui les cinq communes comptent 2977 habitants, contre 2150 en 1962. Cette évolution est principalement liée à une composante migratoire positive.

Le territoire d'étude se caractérise également par une population assez âgée. D'un recensement à l'autre, on note une perte continue de la population âgée de 0 à 39 ans.

Aussi, la taille des ménages a fortement diminué, et il faut noter l'importance des ménages de une et deux personnes sur les cinq communes.

La diminution de la taille des ménages, soit le phénomène de desserrement des ménages, induit une consommation accrue de l'espace et doit être également pris en considération dans le cadre de l'adaptation des logements à la population et du type de services à mettre en place.

La présence du locatif sur le territoire est en forte diminution du fait que les anciennes résidences HLM sont cédées en accession à la propriété.

➤ OBJECTIF

- ✓ Développer l'offre de logements pour les jeunes, notamment en âge de décohabiter
- ✓ Offrir un habitat répondant aux besoins qualitatifs de la population : notamment pour les personnes les plus âgées et les plus démunies
- ✓ Pallier l'insuffisance de l'offre en logements locatifs
- ✓ Développer une mixité urbaine et sociale

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ Développer une offre de logements locatifs à caractère social, en particulier avec des logements 1 ou 2 pièces trop rares sur les communes en application de la loi Engagement National pour le Logement
- ✓ Favoriser dans le cadre des opérations d'ensemble un bon équilibre accession à la propriété/logements locatifs en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de des nouveaux secteurs à des opérations de type ZAC
- ✓ Mettre en place les outils de financement adaptés (PAE, PVR...)

- ✓ Favoriser les zones mixtes où est permis l'implantation à la fois d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activités non nuisantes et nécessaires à la vie courante des habitants
- ✓ Réhabiliter les logements vacants situés notamment en centre-bourg pour les réintroduire sur le marché de l'immobilier par le biais d'une OPAH
- ✓ En partenariat avec la Communauté de Communes, mener une réflexion sur l'accueil des personnes âgées et la création de logements ou foyer spécialisés adaptés



THEME N°2 – UN OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT

**FICHE II - UNE OFFRE QUANTITATIVE DE LOGEMENTS PERMETTANT
LA CROISSANCE DE LA POPULATION****➤ CONTEXTE**

Pour permettre le maintien de la population et endiguer le phénomène de vieillissement de la population, la commune doit prévoir et anticiper sur les besoins à venir à travers les phénomènes de renouvellement et de desserrement. Les cinq communes doivent de même favoriser par l'augmentation et la diversification de l'offre du parc de logement l'implantation d'une population active nouvelle, en parallèle au développement économique et des activités sur le territoire intercommunal.

La proportion de logements vacants, de 3%, traduit une certaine pression foncière.

En considérant les objectifs de croissance démographique de l'intercommunalité, ce sont entre 414 et 448 logements qui devront être construits, soit entre 30 et 32 logements par an.

➤ OBJECTIF

- ✓ Fidéliser les habitants de la commune (notamment les jeunes ménages) pour rééquilibrer le solde naturel sur le solde migratoire
- ✓ Attirer les jeunes ménages
- ✓ Produire un volume régulier d'offre nouvelle diversifiée

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ Augmenter la population d'ici 2020 en suivant un rythme d'évolution modéré de 1%/an.
- ✓ Permettre la création de nouveaux espaces à urbaniser pour accueillir la population souhaitant s'installer, et ce en continuité des espaces urbains existants
- ✓ Le développement préférentiel des communes s'organisera sur Cartelègue et Saint-Seurin de Coursac, communes plus dynamiques et concentrant les services et les activités commerciales. Le cadre de vie plus rural des communes de Mazion, Saint-Genès de Blaye et Fours ainsi que la présence du risque inondation imposent un développement plus modéré de ces communes.

**FICHE III – UN ACCOMPAGNEMENT DES NOUVEAUX ARRIVANTS
PAR UN RENFORCEMENT DU NIVEAU D'EQUIPEMENT****➤ CONTEXTE**

Dans l'optique d'augmentation et d'accueil de nouvelle population, il est nécessaire de repenser les mettre en corrélation l'ouverture de nouveaux secteurs et leur desserte en réseaux divers.

De nombreuses carences de la desserte en eau potable et de la sécurité incendie ont été mises en exergue.

Les infrastructures scolaires des cinq communes ne montrent aucun problème d'extension ou d'accueil d'une autre classe. Quelques espaces de détente et d'aires de jeux sont à conforter.

➤ OBJECTIF

- ✓ Pallier le problème de la sécurité incendie sur l'ensemble du territoire mais également sur les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation
- ✓ Compléter et renforcer le niveau d'équipements de la commune et par là même renforcer la centralité des bourgs

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ Mettre en adéquation l'accueil de population nouvelle et les besoins engendrés en terme d'assainissement et d'alimentation en eau potable
- ✓ Prendre en compte les circulations douces dans les futurs secteurs à urbaniser
- ✓ Mettre en place le Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines du PLU afin d'avoir une meilleure maîtrise foncière. Ce droit permet à la commune d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier lorsque celui-ci est sur le point d'être vendu.

FICHE IV – UN RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE ET DE L'ARMATURE COMMERCIALE

➤ CONTEXTE

Le nombre d'emplois sur l'ensemble des 5 communes est relativement faible avec un taux de l'ordre de 0,47. Ce taux d'emploi n'est pas satisfaisant.

Dans une optique de développement économique du territoire, les activités et entreprises recensées semblent relativement nombreuses mais assez peu diversifiées. Pour faire de ce territoire un espace d'accueil et de travail pour des entreprises et des populations nouvelles, cette diversification de l'offre d'emplois et de services est indispensable pour ne pas être soumis à une certaine monofonctionnalité pouvant entraîner des conséquences sociales et économiques néfastes.

Il ne faut cependant pas oublier la proximité des communes à des bassins d'emplois importants tels que Bordeaux, Libourne, Blaye et Braud et Saint Louis dont elles sont fortement dépendantes. De plus, les communes sont situées à proximité de l'A10, ce qui peut être un facteur de développement économique important.

Saint-Seurin de Cursac apparaît comme le pôle secondaire à l'échelle de la Communauté de Communes après Blaye, chef-lieu de canton.

Le territoire des cinq communes se caractérise essentiellement par :

- une activité viticole prédominante ;
- une activité industrielle peu importante sur les cinq communes ;
- un secteur tertiaire commercial non négligeable.

➤ OBJECTIF

- ✓ Préservation des commerces de proximité face au développement des enseignes de grandes distribution (zone du Bois Redon, ZAE de Blaye...)
- ✓ Pérenniser les activités existantes et développer le commerce de proximité ou l'artisanat
- ✓ Pérenniser la dynamique d'attractivité des jeunes exploitants

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ Renforcer la zone à vocation commerciale de Saint-Seurin de Crusac en aménageant son accès et ses zones de stationnement des voitures
- ✓ Renforcer les zones artisanales existantes, notamment sur Cartelègue le long de la RD 137 tout en sécurisant son accès par la création d'une contre-allée
- ✓ Renforcer la desserte en réseau Internet Haut débit des bourgs
- ✓ Mise en valeur du patrimoine naturel pour le développement touristique du secteur
- ✓ Développement du tourisme viti-vinicole
- ✓ Mise en place d'une signalétique particulière sur les produits vitivinicole du territoire
- ✓ Redynamiser le tissu économique local par le biais d'ORAC. Les Opérations de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC) ont pour objectif de dynamiser l'économie locale en favorisant le développement et la modernisation des petites entreprises indépendantes commerciales, artisanales et de services.

FICHE V – UNE MAITRISE DES DEPLACEMENTS

➤ CONTEXTE

L'intercommunalité dispose d'un niveau de desserte relativement bon par les infrastructures routières. En revanche, certaines voies apparaissent accidentogènes. Par ailleurs, il s'agit d'anticiper sur les déplacements induits par le développement de nouveaux secteurs et favoriser les connexions douces entre les nouvelles zones d'habitat et les centres village.

Par ailleurs, le P.L.U. prévoit l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs. Ceux-ci doivent être raccordés au réseau viaire des communes. Il faudra alors anticiper sur les déplacements induits et favoriser les connexions douces entre les nouvelles zones d'habitat et les centres village.

➤ OBJECTIF

- ✓ Raccorder les futures zones urbaines au réseau routier actuel et aux services
- ✓ Maîtriser l'urbanisation notamment pour minimiser les déplacements
- ✓ Favoriser l'appropriation des places publiques par le piéton au détriment des véhicules
- ✓ Sécuriser les carrefours dangereux et la traversée de Saint-Seurin de Coursac
- ✓ Améliorer et compléter le réseau viaire actuel

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ Aménagement paysager des entrées de ville et valorisation des cônes de vue et des paysages
- ✓ Sécuriser les nœuds de circulation non hiérarchisée en centre bourg
- ✓ Aménager la traversée de Saint-Seurin de Coursac et casser la linéarité

- ✓ Création de nouvelles voies desservant les futures zones à urbaniser
- ✓ Hiérarchisation des voies et redéfinition de l'espace routier au niveau des places publiques
- ✓ Remise en état du réseau viaire dans les zones urbaines excentrées

FICHEVI– LE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES**➤ CONTEXTE**

Les déplacements de type doux (en vélos ou à pied) semblent insuffisants voir inexistant sur le territoire des cinq communes.

Les sentiers pédestres sont peu développés sur les communes et gagneraient sans aucun doute à être valorisés. Des projets touristiques sont en cours (ferme pédagogique sur l'île Bouchaud à Saint-Genès de Blaye, projet de gîte itinérant) méritent d'être accompagnés.

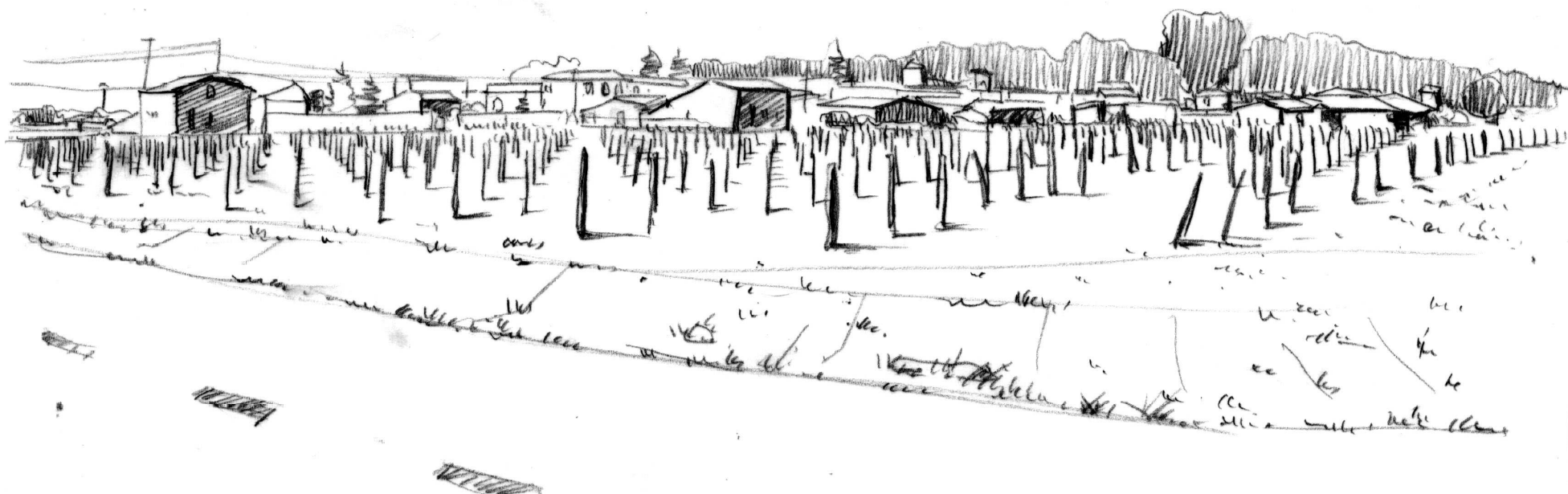
De même, il est à prévoir la connexion sécurisée et piétonne des nouvelles entités urbaines aux espaces d'activités.

➤ OBJECTIF

- ✓ Développer les itinéraires de circulations douces dans les communes et entre communes
- ✓ Donner priorité aux piétons dans les lieux à caractère patrimonial
- ✓ Formaliser le stationnement automobile et cycliste par des aménagements spécifiques
- ✓ Créer des sentiers de randonnée

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ Création de promenades thématiques communales
- ✓ Adjonction de liaisons douces en site propre (piéton / cycliste) reliant les nouvelles zones urbaines au centre des équipements
- ✓ Partage de l'espace circulaire en aménageant et en assurant la continuité et la commodités des cheminements piétons
- ✓ Création de stationnements vélos aux abords des principaux équipements et institution de l'obligation de leur installation lors de la réalisation d'équipements d'intérêt généraux



THEME N°3 – UN OBJECTIF DE QUALITE

FICHE VII – LA VALORISATION DES TISSUS URBAINS

Les cinq communes montrent des caractéristiques urbaines contrastées ; du bourg concentrique au village éclaté, les bourgs se dessinent selon des logiques différentes. Les tissus urbains ne présentent jamais la même logique, ni le même potentiel de croissance.

Le territoire intercommunal est également caractérisé par un conflit d'usage entre l'espace agricole et l'espace urbain en raison de la richesse des terres viticoles. Le foncier est l'élément fondamental de la forme urbaine des communes.

Plusieurs thèmes se dégagent de la valorisation des tissus urbains :

- Conforter l'identité des centres bourgs et utiliser des espaces interstitiels pour la consolidation de la forme urbaine
- Valoriser les espaces au caractère patrimonial affirmé, des arbres remarquables
- Valoriser des entrées de ville

**FICHE VII 1 – AFFIRMER L'IDENTITE DES CENTRES BOURG ET UTILISER DES ESPACES INTERSTITIELS
POUR LA CONSOLIDATION DE LA FORME URBAINE**

➤ CONTEXTE

Les cinq communes se caractérisent par la présence au sein des bourgs d'espaces non construits. Ces espaces « intermédiaires » au contact direct des bourgs deviennent, dans le cadre de la recherche de surfaces à urbaniser, des zones d'enjeux à intégrer dans la politique environnementale de consolidation des centres bourgs.

La croissance démographique sera localisée sur ces espaces vacants.

Le manque de centralité principalement à Saint-Seurin de Cursac (le village rue) ou à Fours est un manque à pallier.

➤ OBJECTIF

- ✓ Conforter ou recréer la centralité des bourgs
- ✓ Préserver les caractéristiques architecturales et d'implantation propre à chaque village
- ✓ Constituer un front bâti cohérent et homogène
- ✓ Valoriser certains espaces dégradés
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine architectural

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ Dans une optique de valorisation des centres anciens, développer et favoriser les Conventions d'Aménagement de Bourg (financées par le Département)
- ✓ Préservation des formes urbaines et consolidation du modèle constitutif

- ✓ Adoption de dispositions réglementaires pour conserver l'implantation des constructions
- ✓ Encourager à travers le P.L.U. l'emploi d'un certain type de matériaux et la rénovation des bâtiments : mettre en place une charte architecturale et paysagère sur l'ensemble des territoires.
- ✓ Reconnaissance des quartiers anciens, préservation et réhabilitation des espaces délaissés
- ✓ Aménagements urbains et paysagers des espaces stratégiques ; intersections principales, micro-espaces oubliés...
- ✓ Renforcement ou restitution des centralités, du rôle social attribué aux places publiques

FICHE VII 2 – LA VALORISATION DES ESPACES NATURELS EN VILLE**➤ CONTEXTE**

Les communes montrent souvent des carences dans le traitement paysager des espaces publics mais aussi au sein des zones urbaines plus récentes.

Le diagnostic révèle une certaine hétérogénéité du végétal ne permettant pas l'identification des espaces et une valorisation à proprement dit. Les 5 communes montrent cependant ponctuellement de véritables atouts paysagers au sein même des centres bourgs. Des alignements remarquables, des arbres uniques s'imposant sur les places... un vocabulaire évidemment à reconnaître, mais surtout aujourd'hui à valoriser dans le cadre du PLU et des orientations d'aménagements.

➤ OBJECTIF

- ✓ Valoriser les espaces naturels existants
- ✓ Homogénéiser les traitements paysager
- ✓ Améliorer les espaces publics
- ✓ Créer des espaces verts et de détente
- ✓ Valoriser les arbres isolés et renforcer ou restituer les alignements remarquables

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ Constituer une palette végétale identitaire pour les espaces publics; s'accorder par exemple sur une essence intercommunale qui révélera symboliquement l'appartenance au groupement
- ✓ Permettre la requalification de certaines places publiques et de stationnements, notamment par la plantation de mails d'arbres et le traitement des revêtements de voirie

- ✓ Implantation d'espaces de détente et de rencontre et conforter ceux qui existent déjà
- ✓ Insérer des arbres isolés, remarquables à terme, au niveau des entrées de ville et emplacements stratégiques, nodaux
- ✓ Préserver les vignes à fortes valeur agronomique

✓

FICHE VII 3 – LA VALORISATION DES ENTREES DE VILLE**➤ CONTEXTE**

Le traitement des entrées de ville doit faire l'objet d'une grande vigilance. Elles constituent le 1^{er} regard, souvent définitif, du visiteur sur la commune.

Les communes montrent souvent des carences dans le traitement paysager des espaces publics mais aussi au sein des zones urbaines plus récentes.

Les entrées de ville sont peu valorisées, voire inexistantes sur les communes de Fours et Saint Seurin de Cursac. Elles sont toutefois mises en valeur à Mazion, Saint-Genès de Blaye et Cartelègue.

➤ OBJECTIF

- ✓ Assurer une urbanisation de qualité le long des entrées de ville.
- ✓ Sécuriser les entrées de ville
- ✓ Réfléchir à l'image que souhaite véhiculer la commune ainsi qu'aux implications esthétiques

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ Appropriation des secteurs délaissés en entrée de ville et homogénéisation de la forme urbaine
- ✓ Marquage de portes d'accès symbolisant l'entrée des bourgs et induisant le ralentissement
- ✓ Renforcement des alignements éparses sur les axes entrants et pénétrants dans les bourgs
- ✓ Valorisation des cônes de vue comme celui observé depuis la RD 137 vers l'estuaire, préservation d'espaces nus pour la mise en exergue de l'architecture remarquable et l'institution d'une mise en scène
- ✓ Pointage et sécurisation des nœuds d'accès

FICHE VIII – LA PRESERVATION DES ESPACES BOISES**➤ CONTEXTE**

Les espaces naturels sont assez limités. La plupart sont en relation avec le milieu hydrographique. L'estuaire de la Gironde, les marais (marais du Blayais ou marais du Nord Blayais), les boisements spontanés et les cordons ripicoles constituent l'essentiel des caractéristiques naturelles du territoire.

Cartelègue se démarque avec la présence de nombreux boisements et friches plus ou moins avancées, et St Genès et Fours avec la présence de marais, riches en biodiversité.

Un secteur Natura 2000 concerne l'estuaire de la Gironde à l'est des communes de Fours et Saint Genès de Blaye. Deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) sont présentes sur le territoire étudié. Une ZNIEFF de type II se situe sur les communes de Fours et de Saint Genès de Blaye, une autre de type I se situe également sur le territoire de Saint Genès de Blaye, sur la rive occidentale de l'île Bouchaud et de l'île Nouvelle (hors commune).

➤ OBJECTIF

- ✓ Préserver et protéger les espaces boisés.
- ✓ Reconnaître la valeur intrinsèque des boisements et leur fonction hydrologique

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ Le P.L.U. prévoit la protection d'un certain nombre d'espaces boisés, en particulier sur la commune de Fours et de Cartelègue.
- ✓ Protection du paysage forestier et des ripisylves
- ✓ Entretien des berges et des talus plantés
- ✓ Création d'un sentier de randonnée présentant la végétation spécifique des berges et du milieu forestier

FICHE IX – LA PRESERVATION DE L'ESPACE AGRICOLE**➤ CONTEXTE**

Les espaces agricoles concernent 1456 ha, soit environ 49% du territoire des cinq communes. La viticulture, production majoritaire (80%) domine dans les paysages très légèrement vallonnés. Les corps de ferme et châteaux ponctuent le territoire avec des architectures traditionnelles, fédératrices de l'identité des communes sous une appellation unique : « Côte de Blaye ».

➤ OBJECTIF

- ✓ Prendre en compte le classement AOC des vignes
- ✓ Préserver l'agriculture, les fermes, les chemins d'exploitation et le paysage induit
- ✓ Permettre la polyvalence des exploitations, notamment vers le développement touristique

➤ ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- ✓ Permettre la reconversion des corps de ferme
- ✓ Sensibiliser les agriculteurs sur le choix des matériaux, du site d'implantation, des volumes et des couleurs par le biais d'une charte architecturale
- ✓ Prendre en compte la valeur agronomique des terres agricoles à proximité des espaces urbanisés ou dans les interstices du tissu bâti

CARTE SYNOPTIQUE

LEGENDE



Préservation des
espaces boisés



Protection de
l'estuaire



Préservation de
l'identité viticole



Protection des
éléments
remarquables



Pôle de
développement
commercial



Pôle de
développement
urbain



Conforter les
centres bourg



Projets
touristiques



Pôle de
développement
économique



Traversée de
bourg à valoriser



Carrefours à
sécuriser



Vigiler les
cônes de vues



Préservation du
patrimoine
historique

**ZONE DE
PROTECTION
DE L'ESTUAIRE**



Conforter les
centres bourg



Pôle de
développement
urbain



Préservation du
patrimoine
historique



Pôle de
développement
urbain



Préservation du
patrimoine
historique

0m 300m 1.5km 3km



II – LE PADD COMMUNAL DE CARTELEGUE

FICHE I – LE PROJET COMMUNAL DE CARTELEGUE

Prévoir de nouveaux secteurs d'urbanisation :
mise à disposition de réserves foncières en
continuité directe du bourg et dans les espaces
interstitiels

Création d'une zone tampon entre l'espace
viticole et l'espace urbanisé afin de limiter
l'impact des constructions

Stopper l'urbanisation en cordon le long des
voies de communication

Concentrer l'urbanisation autour des
équipements

Création d'une boucle piétonne sécurisée
reliant les équipements et les nouvelles zones
urbaines

Pérenniser les espaces verts de détente

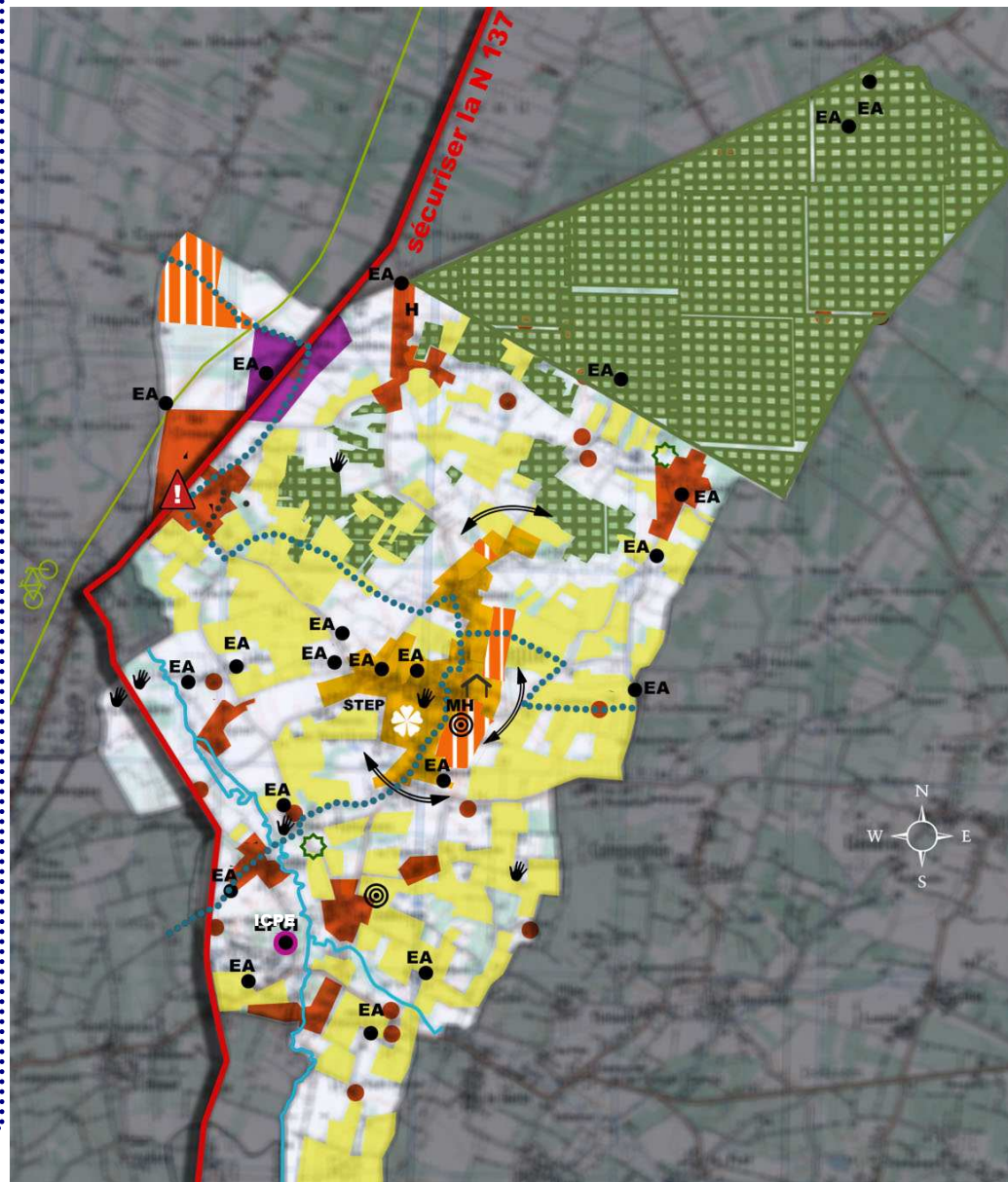
Valorisation et exploitation des espaces publics

Accompagner le projet de gîte d'itinérance

Requalifier les carrefours dangereux

Prévoir un principe de contre-allée desservant
la zone d'activité dans un objectif de
développement économique

Pérenniser les exploitations agricoles présentes
à proximité de la future zones d'accueil des
activités économiques



-  Limiter l'urbanisation en cordon
-  Zones préférentielles de développement urbain
-  Préserver les caractères architecturaux de Cartelègue.
-  Préserver les espaces boisés de qualité
-  Préserver l'identité viticole
-  Conforter les hameaux
-  Exploitation agricole
-  Limiter par une zone de transition les nuisances de l'ICPE
-  Pôle de développement économique
-  Valoriser les circuits randonnée
-  Valoriser la piste cyclable
-  Projet de gîte
-  Site archéologique
-  Préserver le patrimoine historique
-  Développer l'activité touristique
-  Sécuriser le carrefour