

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CEZAC**



Dossier du PLU

Après Modification simplifiée n°2

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
ELABORATION	Le 23 février 2006	Le 28 février 2012	Le 29 mars 2013
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	Le 5 juin 2015		Le 21 juin 2016
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2	Le 2 février 2022		Le 17 novembre 2022

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Communautaire en date du 17 novembre 2022

M. Le Président de la Communauté de communes Latitude Nord Gironde,



2 rue de la Ganne
33920 SAINT-SAVIN
05 57 58 98 87

contact@latitude-nord-gironde.fr



Commune de
CEZAC
54 rue Germaine Léglu
33620 CEZAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CEZAC**



PIECE N° 1.0

RAPPORT DE PRESENTATION

PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
ELABORATION	Le 23 février 2006	Le 28 février 2012	

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal en date du 29 mars 2013.

Mme Bernadette COUREAU Maire,



 Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12 uh@wanadoo.fr	 39, rue Furtado 33 800 BORDEAUX erea@erea-conseil.fr	Commune de CEZAC 141, le Bourg 33 620 CEZAC
--	---	--

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de **CEZAC**

PIECE N° 1.0

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

CHAPITRE I : LE TERRITOIRE	15
I. INTRODUCTION	16
1.1. Situation géographique et desserte	16
1.2. Situation administrative	18
II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	19
II.1.Le milieu physique.....	19
1.1. Topographie et hydrographie	19
1.2. Géologie et pédologie.....	21
1.3. Hydrologie	23
a) Réseau hydrographique de surface.....	23
b) Captage d'adduction d'eau potable.....	24
c) La qualité des eaux superficielles.....	24
d) Contexte climatique	24
1.4. Occupations du sol	26
II.2.Le milieu naturel	28
2.1. La « nature patrimoniale »	29
a) Etat des lieux des protections réglementaire sur la commune et leur portée juridique.....	30
b) Le patrimoine naturel remarquable des vallées du Moron et du Colinet.....	34
2.2. La nature « ordinaire »	42
a) Les milieux forestiers.....	43
b) Le plateau agro-viticole et ses valeurs écologiques	48
2.3. Le fonctionnement écologique du territoire et ses enjeux	53
a) La « Trame Verte et Bleue » : contexte réglementaire et concepts associés	53
b) La reconnaissance d'une « Trame Verte et Bleue » locale	56
c) Les éléments physiques sources de discontinuité au sein de la « Trame Verte et Bleue » locale	59
II.3.APPROCHE PATIMONIALE.....	62
3.1. Le patrimoine paysager	62
a) Principes d'analyse.....	62
b) Entités paysagères principales	62
a. La zone de palus	63
b. La terrasse agricole.....	63
c. Le secteur viticole :	63
d. Les espaces boisés.....	64
3.2. Les paysages bâtis	67
a. Le bourg de Cezac :	68
b. Le Bourg dans son environnement :	69
c. Les villages dans leur environnement :	69
d. Les infrastructures routières et leur impact paysager :	71
3.3. Le patrimoine architectural.....	72
3.4. Le patrimoine archéologique :	74

II.4. La prise en compte des risques naturels, technologiques et des contraintes supérieures d'aménagement.....	75
4.1. Les risques liés au milieu physique	75
a) Risques inondation.....	76
b) Risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (risque "sécheresse")	77
c) Risque sismique.....	78
d) Risques liés à la remontée de la nappe phréatique	80
e) Les risques technologiques.....	81
4.2. Les contraintes supérieures d'aménagement	82
a) Les Servitudes d'Utilité Publique.....	82
2) Documents de planification et d'urbanisme supra-communaux.....	82

E) DIAGNOSTIC COMMUNAL.....83

a. POPULATION ET LOGEMENT.....	83
1.1. Analyse démographique	83
1. Evolution à l'échelle de la CDC de Saint-Savin.....	83
2. Evolution communale au cours du dernier quart de siècle	85
3. Solde naturel et solde migratoire	85
4. La structure par tranches d'âges de la population.....	86
5. La taille des ménages.....	87
6. L'évolution des effectifs scolaires.....	88
1.2. Le logement et la construction.....	89
1. Situation de la commune à une échelle territoriale.....	89
2. L'évolution des catégories de logements.....	90
1. L'âge du parc de logements	91
2. Statuts d'occupation du parc de logement	91
2. La taille des logements.....	91
2.2. La construction dans la période récente.....	92
2.3. Synthèse.....	95
b. ECONOMIE	96
1.1. Population active	96
1. Données générales	96
1. Les secteurs de l'emploi et les catégories socioprofessionnelles	96
2. Les migrations alternantes.....	97
1.2. Economie.....	98
1. Les secteurs d'activité économique	98
2. Commerces et artisanat.....	98
3. Les pôles économiques à l'échelle intercommunale.....	99
4. Quelles potentialités de développement sur Cézac.....	102
5. Agriculture.....	103
6. La viticulture	103
1.3. Synthèse.....	105
c. LOGEMENT ET ORGANISATION DU TERRITOIRE.....	106
1.1. La structure urbaine et l'organisation du territoire	106
1. Morphologie urbaine et typologie urbaine.....	106
2. Espaces publics.....	108
3. Equipements et services.....	109
4. Voirie et réseaux divers	110
a. Le réseau de voirie.....	110

b. Le réseau de transport en commun	111
c. L'assainissement	111
d. L'eau potable	111
e. La défense contre l'incendie	112
f. Les eaux pluviales	112
g. L'électricité	112
h. La protection contre le bruit :	113
1.2. Synthèse	113
d. LA SYNTHÈSE DES ENJEUX ET DES BESOINS	114
1.1. Les grands enjeux	114
1.2. Les hypothèses de développement	115
1.3. Les besoins identifiés	116
 LE PROJET	 118
 F) JUSTIFICATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	 119
a. PRINCIPE ET OBJECTIF GÉNÉRAL	119
b. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	119
I. PRINCIPES GÉNÉRAUX :	119
II. LES THÈMES DU PROJET :	120
III. LES GRANDS OBJECTIFS DU PROJET	121
II.3.1. Organiser l'accueil résidentiel dans un cadre qualitatif et durable	121
a. La volonté de maîtriser le rythme de développement	121
b. La volonté d'accompagner les aménagements	121
c. Diversifier l'offre	121
II.3.2. Améliorer le fonctionnement du territoire et tirer parti de son potentiel de développement économique :	122
d. L'affirmation du bourg comme pôle structurant	122
e. Sur le plan économique	122
II.3.3. Protéger les ressources environnementales, valoriser le patrimoine et le cadre de vie communal :	123
f. Protéger le patrimoine naturel	123
c. LES ORIENTATIONS ET D'AMÉNAGEMENT	124
I. PRINCIPE ET OBJECTIF GÉNÉRAL	124
II. LES ORIENTATIONS DU PRÉSENT DOCUMENT	124
 G) JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DE SA PORTÉE RÉGLEMENTAIRE 125	
a. Dispositions générales	125
b. La structure du règlement d'urbanisme	125
c. La structure du zonage	126
I. LES ZONES UA : LES CENTRES ANCIENS DE VALEUR PATRIMONIALE	128
II. LES ZONES UB : LE BOURG, LES VILLAGES ET HAMEAUX	130
III. LES ZONES 1AU ET 2AU : SECTEURS D'URBANISATION PLANIFIÉE	134

IV. LA ZONES 1AUX: SECTEUR D'URBANISATION PLANIFIEE A VOCATION ECONOMIQUE	136
V. LA ZONE A : LES ESPACES AGRICOLES	138
VI. LES ZONES N (NL, NT ET NC) ET NP ZONES NATURELLES PROTEGEES	140
NP ZONES NATURELLES PROTEGEES	141
VII. LES ESPACES BOISES CLASSES :	143
VIII. LES EMPLACEMENTS RESERVES	143
IX. LES PLANTATIONS A REALISER	144
H) EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU	145
a. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	145
I. UNE ORIENTATION CLAIREMENT ETABLIE	145
II. LES EXIGENCES DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE RELATIVE AU DECRET N°2005-608 DU 27 MAI 2005	146
1. Rappel des obligations réglementaires	146
2. Rappel des enjeux du site Natura 2000 de la vallée et des palus du Moron	147
3. Les incidences de la mise en œuvre du P.L.U. sur le site Natura 2000 et leurs mesures de suppression, réduction et compensation	147
4. I.2.4. Synthèse – conclusion	153
III. LES INCIDENCES LIEES A L'IMPERMEABILISATION DES SURFACES	153
IV. IMPACT SUR LA PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU POTABLE ET SUR LES VOLUMES D'EAUX USEES REJETEES	154
V. IMPACT SUR LES RISQUES	155
b. Impact du PLU sur le patrimoine communal	157
I. IMPACT SUR LES PAYSAGES ET LEUR PERCEPTION	157
II. IMPACT SUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET LE CADRE DE VIE	157
c. Incidences du PLU sur la population et l'économie	158
I. SUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES	158
II. SUR L'EMPLOI	160
d. Incidences sur le fonctionnement urbain et les équipements	160
I. SUR LES DEPLACEMENTS	160
II. SUR LES EQUIPEMENTS	161
e. Aspects quantitatifs du zonage	162
I. LES SUPERFICIES DES ZONES	162
II. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU P.L.U.	162
1. Calcul des capacités d'accueil pour les zones Ua et Ub,	163
2. Le calcul des capacités d'accueil pour la zone AU	163
III. 5.3. ÉVALUATION DE LA CAPACITE TOTALE	164
f. Conclusion	164
...	

CADRE REGLEMENTAIRE

RAPPELS SUR LA PROCEDURE DE PLU LA DEMARCHE ADOPTEE

POURQUOI UN PLU ?

DE 1967 A 2000, DE LA GESTION URBAINE AU PROJET URBAIN

La volonté de mettre en place un certain contrôle de l'extension des zones habitées s'est ainsi traduite par la loi d'orientation foncière en décembre 1967 et la mise en œuvre d'outils tels que les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme (S.D.A.U.) et les Plans d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Ces nouvelles modalités de gestion foncière s'appuyaient sur la méthode du « zoning » : des secteurs autonomes dédiés à un seul type d'occupation étaient découpés sur le territoire et cadrés dans un règlement.

Le P.O.S. jouait un rôle de *fixateur* de l'espace, et s'adaptait assez mal à l'émergence de nouvelles perspectives concernant l'aménagement du territoire comme le modèle de gestion économe de l'espace, un principe compatible avec les notions émergentes de développement durable et de gestion des ressources naturelles.

Si le P.O.S. satisfaisait de nombreux besoins classiques en terme de gestion d'urbanisme, il n'en restait pas moins que la dimension de projet pour le développement futur de la commune et les principes de développement durable ne se retrouvaient dans ce document. Le législateur a alors dû se poser la question du devenir des documents d'urbanisme.

LES LOIS S.R.U. (SOLIDARITE ET RENOUVELLEMENT URBAINS) ET U.H. (URBANISME ET HABITAT)

C'est la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000 qui est à l'origine de la rénovation du P.O.S. en P.L.U. Cette loi réforme en effet l'approche de l'urbanisme connue jusqu'alors, en invitant les municipalités et les organismes de coopération intercommunale à intégrer dans leurs politiques de développement les notions de ville durable et de démocratie participative.

La Loi S.R.U. traduit la volonté du Gouvernement et du parlement de promouvoir un aménagement des zones urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanismes s'appliquant au monde rural avec le même objectif.

Pour répondre à cet objectif, elle apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des transports des réformes profondes.

La Loi Urbanisme et Habitat (U.H.) du 03 juillet 2003 apporte une série d'ajustement à son aînée sans toutefois remettre en cause ses fondements. Elle s'attache à clarifier le contenu du P.L.U. en général.

LA NECESSITE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU P.L.U.

Le travail aujourd'hui engagé va permettre d'établir un nouveau document de référence.

La commune dispose d'une carte communale approuvée le 14 juin 2004.

Les évolutions du territoire de CEZAC justifiaient de la nécessité pour la commune de se doter d'un nouveau document d'urbanisme ; afin de disposer d'un document plus en phase avec les dynamiques du territoire et les projets de la municipalité.

Par délibération du Conseil Municipal en date du **23 février 2006**, la commune de CEZAC a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. La révision du P.L.U. est motivée pour diverses raisons exposées à cette même délibération :

- Réponde aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune
- Redéfinir les affectations des sols et l'organisation générale de la commune
- Rendre le PLU compatible avec la Schéma Intercommunal d'Aménagement et de Développement Durable de la Communauté de Communes de Saint-Savin

Le P.L.U. se doit non seulement préciser les conditions de la transformation à venir de la commune, mais aussi de jeter les bases d'un projet à la fois plus ambitieux et plus contemporain.

QU'EST CE QU'UN PLU ?

Le P.L.U. est un **outil de planification** à la fois stratégique et opérationnel mais c'est aussi un **document d'urbanisme réglementaire de droit commun** qui régit notamment les possibilités de constructions et d'usages des sols.

Par ailleurs, le P.L.U. c'est aussi la **transcription d'un projet** pour la commune de demain. A ce titre, en élaborant son Plan Local d'Urbanisme, la commune de CEZAC s'est engagée dans la formulation d'un véritable projet devant servir de support à un aménagement durable de son territoire.

Ce nouveau document englobe dans une même vision, l'habitat, les transports, l'environnement et le traitement des espaces publics, mais aussi, la préservation des paysages comme les secteurs à renouveler ou à protéger.

Au total, tous les volets de l'urbanisme seront analysés pour dessiner un nouveau cadre de vie.

L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Cet article impose aux S.C.O.T., P.L.U. et cartes communales, dans un objectif de développement durable :

Le respect de la notion d'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces agricoles et forestiers ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.

- Le développement ne passe pas uniquement par l'extension de nouvelles zones bâties mais doit aussi aborder la question de la reconquête de l'habitat ancien, de l'habitat à vocation rurale, éventuellement des zones délaissées telles les friches artisanales ou industrielles (principe de renouvellement urbain).
- Le développement doit être recentré sur les espaces les mieux structurés que sont généralement les centres bourgs (développement maîtrisé).
- Le projet doit être correctement dimensionné, au regard des besoins exprimés, de l'urbanisation existante et au regard de la capacité financière que les communes peuvent mettre en œuvre concernant l'équipement de leur territoire en réseaux publics.
- Le développement de l'espace rural est introduit à égalité avec celui des espaces urbains afin de rappeler que le premier ne se réduit pas au négatif du second. L'espace rural s'appréhende à part entière comme une composante du territoire.

Le respect de la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural.

La définition du projet de territoire doit satisfaire les besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements

publics. Le tout en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.

Le respect de l'utilisation économe et équilibrée des espaces

Le P.L.U. se doit d'aborder toutes les dimensions environnementales à prendre en compte dans le projet; elles sont largement abordées depuis les thèmes liés aux milieux naturels, aux paysages et aux espaces bâtis sans oublier la notion de risque, qu'il soit naturel ou technologique. Ces thématiques se retrouvent dans une analyse de l'état initial de l'environnement, prescrite par l'article L. 123-2-2, afin de procéder à une étude d'impact, préalable à des actions de mises en valeur ou de préservation de l'environnement.

En synthèse, les trois principes de l'article L.121-1 invitent à une gestion économe des sols qui doit s'appuyer sur la reconquête des espaces bâtis, le confortement des centralités, la limitation de l'étalement urbain et la protection des milieux naturels et agricoles.

CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Selon l'article L. 123.1 du Code de l'Urbanisme, les PLU « *exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services* ».

Le Plan Local d'Urbanisme traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans un document juridique. Le conseil municipal dispose d'une très grande liberté dans la détermination de cette politique. Mais la commune n'étant pas isolée, il doit respecter d'une part des principes légaux qui s'imposent à tous.

A noter que les P.L.U. doivent être compatibles avec les dispositions supra-communales : « *elles doivent être compatibles s'il y a lieu, avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat* ».

Le Plan Local d'Urbanisme couvre l'intégralité du territoire de la commune à la seule exception des secteurs de la commune couverts par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Mer (P.S.M.V.), dans les secteurs sauvegardés.

Autres critères dans l'élaboration du P.L.U., la nécessité d'établir un débat entre les membres du Conseil Municipal (art. L.123-9), et le besoin de recourir à une concertation, aux modalités fixées dans l'arrêté de lancement de la procédure, montrent à quel point l'élaboration du P.L.U. « démocratise » la gestion de l'espace, en permettant à tous les citoyens de se prononcer sur le document qui contraindra l'utilisation du sol.

LES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE PLU ET LEUR PORTEE JURIDIQUE

Le nouvel article R. 123-1 du Code de l'urbanisme issu du décret du 9 juin 2004 stipule : « le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. (...). Il est accompagné d'annexes. »

La conception de ce rapport doit répondre à une triple exigence :

- avoir un contenu qui satisfait aux dispositions de l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme ;
- être adapté au territoire concerné ;
- être clair et structuré.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Il propose un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques puis précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il analyse, en fonction de la sensibilité du milieu, l'état initial de l'environnement et évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur son évolution et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable.

Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Il justifie la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat, lorsqu'ils existent.

Il peut comporter (sans obligation légale) la superficie des différents types de zones urbaines et de zones naturelles ainsi que des espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1.

Cette composante à part entière du P.L.U. est introduite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, ce document n'est plus rendu opposable par la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003.

Il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal (comparable au débat d'orientation budgétaire). Le P.A.D.D. devient la pierre angulaire de la politique de développement local à brève et moyenne échéance car les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui. La loi laisse les élus entièrement libres dans l'élaboration et l'énonciation de leur projet et ne définit pas de contenu minimum pour le P.A.D.D.

Le code de l'urbanisme précise que *« le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes fixés 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 »*.

Art. L. 123-1 (2^e al.) – *Ils [les PLU] présentent le projet d'aménagement et de développement durable, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou à réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et des voies publics, des entrées de ville, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain »*.

Il s'agit d'un texte de politique générale introduisant et inscrivant avec force pour la première fois la notion de projet dans les documents d'urbanisme.

LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que dans les quartiers qui connaissent une évolution significative et sont donc facultatives.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Par exemple, la commune peut décider d'un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Avec la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003, le document d'orientation et d'aménagement devient un document à part entière du dossier de PLU.

LE REGLEMENT D'URBANISME ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le règlement du PLU incarne par excellence l'urbanisme dit « réglementaire ». On sait que l'objet de la loi SRU a été de rompre avec cette tendance pour amorcer le passage vers un urbanisme de projet. Mais le règlement n'a pas disparu pour autant. En effet, le règlement n'en conserve pas moins ses deux fonctions originelles :

- la première consiste à fixer les règles d'affectation des sols en délimitant quatre types de zones à savoir les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et enfin naturelles et forestières (N) ;
- la seconde réside dans les règles d'utilisation des sols censées fixer les règles de fond applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et déterminer leur constructibilité selon une présentation type.

Au plan juridique, le règlement est opposable à tous travaux ou opérations d'une personne publique ou privée.

Les documents graphiques (articles R. 123-11 et R. 123-12) ont pour objet de délimiter le champ d'application territorial des diverses règles concernant l'occupation des sols applicables sur le territoire communal.

Ils permettent ainsi de visualiser non seulement les choix d'aménagement exposés dans le rapport de présentation et mis en œuvre dans le règlement mais également de délimiter les différentes zones créées et plusieurs rubriques en fonction de leur existence (secteurs, zones, périmètres et emplacements). Leur aspect synthétique les rend lisible et accessible par tous de façon immédiate. Avec la loi SRU, leur portée juridique a été sensiblement modifiée puisqu'ils deviennent désormais opposables au même titre que le règlement.

Le règlement est la transcription des orientations du projet à travers l'édiction de chaque zonage et sur la base de 14 articles. La commune n'est pas obligée de remplir tous les articles (hauteur, destination, emprise,...) : elle choisit ceux qui lui paraissent utiles. Seules les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et aux limites de parcelles sont obligatoires. Les constructions doivent respecter le règlement du PLU à la lettre.

- Vocation de la zone et occupation des sols (articles 1 et 2)
- Réseaux, voirie, assainissement (articles 3 et 4)
- Superficie du terrain au regard des contraintes (article 5)
- Forme et typologie urbaine : relation espace public / espace privé (articles 6, 7, 8 et 11)
- Rapport entre bâti et non bâti – densité (articles 9, 10, 12, 13 et 14)

LES ANNEXES

Les annexes (articles R. 123-13 et R. 123-14) regroupent des règles concernant l'occupation du sol sur les territoires couverts par le PLU et qui sont établies et relèvent pour la plupart d'autres législations.

Elles ont un caractère informatif et permettent de prendre connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables. Elles sont un complément nécessaire tant au rapport de présentation qu'aux dispositions réglementaires.

La loi S.R.U. précise leur contenu en le développant de sorte que désormais deux types d'annexes doivent être prévus : des annexes informatives et des documents graphiques complémentaires où figurent un certain nombre de zones et périmètres.

RAPPELS SUR LA DEMARCHE

La première phase de l'étude a été consacrée à l'analyse des grandes caractéristiques du territoire communal (le diagnostic) par la tenue d'une série de réunions thématiques auxquelles ont été associés les services de l'état.

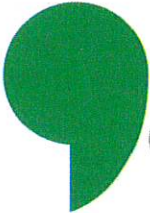
La seconde phase de l'étude a été consacrée à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable par la tenue de réunions de travail rassemblant le bureau d'étude et la commission urbanisme de la commune. Une réunion de présentation aux Personnes Publiques Associées a permis de finaliser ce document avant de le soumettre au débat sans vote du Conseil Municipal.

La troisième phase de l'étude a été consacrée à l'élaboration du plan de zonage et du Document d'Orientations et d'Aménagement ainsi qu'à la rédaction de règlement. Plusieurs réunions de travail rassemblant le bureau d'étude, la commission urbanisme et les PPA ont permis la mise en œuvre d'une réflexion élargie autour du projet communal pour ainsi aboutir à la mise en forme de chacune des pièces nécessaires au dossier PLU.

Ces trois phases ont donné lieu aux réunions suivantes :

- o la réunion thématique « sites et paysages » en date du 27 mars 2007
 - o la réunion thématique « socio-économie et logement » en date du 24 avril 2007
 - o la réunion thématique « logement et fonctionnement urbain » en date du 29 mai 2007,
 - o la réunion de synthèse relevant les enjeux.
- Reprise des études (changement de municipalité).
- o la réunion de reprise des es enjeux.
 - o des réunions de travail portant sur le PADD et le DOA.
 - o la réunion de présentation du PADD et le DOA aux PPA du 7 octobre 2008.
 - o le débat sans vote du Conseil Municipal portant sur le PADD en novembre 2010,
 - o la réunion publique du 24 septembre 2009.
 - o des réunions de travail portant sur le zonage et le règlement,
 - o la réunion de présentation du zonage + règlement en date du 24 septembre 2009.
 - o des réunions d'approfondissement portant sur le règlement et le zonage
 - o la réunion de présentation du projet de PLU à arrêter au PPA en date 19 mai 2010.

Dans le cadre de la concertation avec les habitants, une réunion publique a été organisée le 24 septembre 2009. Celle-ci a été suivit d'une exposition réalisée en mairie présentant le déroulement de la procédure et exposant les éléments d'étude (diagnostic, le PADD, le zonage et le règlement).



CHAPITRE I : LE TERRITOIRE

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement du P.L.U. de CEZAC ont pour objet de fournir les éléments de référence indispensables pour mettre en évidence les enjeux dominants et les grandes contraintes.

Au-delà d'une simple analyse monographique du territoire communal, la réflexion s'est efforcée d'apporter un éclairage sur certaines questions fondamentales relatives au développement durable de la commune dans son contexte.

Aussi, plus particulièrement dans les domaines touchant à la démographie, à l'habitat et au logement, ainsi qu'aux activités économiques, nous avons procédé à une comparaison avec les données à l'échelle de la communauté de communes.

I. INTRODUCTION

1.1. Situation géographique et desserte

CEZAC est une commune de la Haute Gironde qui couvre un territoire assez vaste de **1 916 hectares** et compte **2 045 habitants (population légale, INSEE 2007)**.

Située à une quarantaine de kilomètres au Nord Est de Bordeaux, elle connaît une attractivité liée à cette grande agglomération et bénéficie de la proximité de grandes infrastructures de déplacements (Autoroute A10, routes nationales, voies ferrées).

Elle a d'ailleurs pour caractéristique d'être un territoire détourné d'axes majeurs, tels que la RN 10 et la RN 137 qui placent son territoire sous une influence forte de l'agglomération de Bordeaux. Elle est en outre traversée par l'**autoroute A10 et se trouve à une dizaine de kilomètre de l'échangeur de Virsac**.

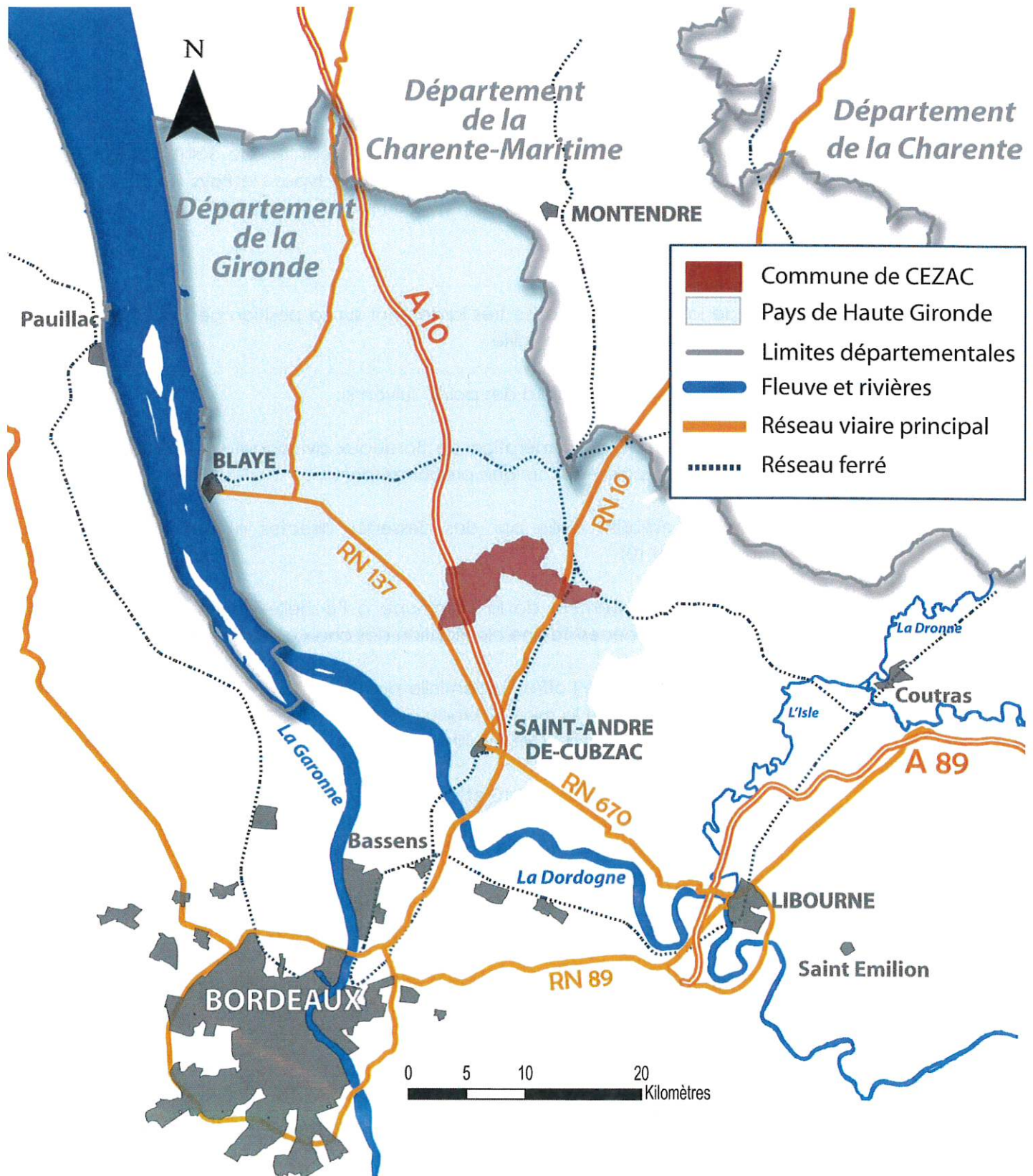
Elle dispose de connexions multiples vers l'estuaire de la Gironde (Blaye et Bourg-sur-Gironde).

CEZAC est une commune rurale orientée principalement vers la viticulture (AOC Bordeaux et Côtes de Blaye) qui connaît un afflux démographique sérieux depuis de nombreuses années.

Les deux principaux axes de la communes correspondent à :

- **l'A10 et la RN 10** qui tranchent le territoire sur un axe Nord Sud respectivement dans les parties Ouest et Est de la commune ;
- **la ligne SNCF Bordeaux-Châtres** qui suit parallèlement la RN 10 et la RD 18 sur le tronçon qui traverse la commune ; sur ce même secteur, la commune est concernée par la Ligne à Grande Vitesse qui reliera Bordeaux à Angoulême.
- **la RD 249** qui traverse le territoire d'Est en Ouest en traversant le bourg.

Elle se situe également aux portes **des Côtes de Bourg, qui longent l'estuaire, et de la forêt de Double**.



1.2. Situation administrative

La commune est limitrophe de :

- Civrac-de-Blaye et Saint-Mariens au Nord
- Cavignac à l'Est
- Cubzenais au Sud
- Saint Laurent d'Arce au Sud Ouest
- Marsas au Sud Est
- Pugnac et Tauriac à l'Ouest

CEZAC appartient à l'arrondissement de Blaye et au canton de Saint Savin. Quant aux intercommunalités qui la concernent, elles sont de deux types : le **Pays Haute Gironde** et la **Communauté de Communes de Saint Savin** qui compte 16 communes.

Enjeux :

L'attractivité de la commune repose très largement sur sa position géographique ainsi que sur l'importance de son réseau de voirie.

Celle-ci est à bien évaluer au regard des points suivants :

- l'influence de l'agglomération de Bordeaux avoisinant les 735 000 habitants et proposant un pôle économique prépondérant ;
- une accessibilité aisée par des dessertes directes et des jonctions routières majeures (RN 10)

Le potentiel de développement de la commune à l'échelle des dix prochaines années s'avère indéniable mais nécessite une clarification des choix en terme de vocation :

- l'augmentation de l'offre résidentielle par l'ouverture de terrains constructibles en même temps que la mise à niveau des équipements (VRD, écoles...) constitue le premier enjeu de poids. Cet équilibre participe de la qualité du cadre de vie de la commune,
- le transit généré par la RN 10 et la l'A10 procure à la commune une attractivité et des opportunités pour l'implantation de nouvelles entreprises à bien considérer.
- Il s'agit encore de permettre un développement urbain adapté ne remettant pas en cause les terroirs agricoles ;
- Se pose dans une moindre mesure la question de la vocation touristique de la commune qui bénéficie d'un patrimoine rural d'intérêt.

Par ailleurs, il faut replacer la commune de CEZAC à l'échelle du territoire intercommunal, afin d'établir des perspectives de développement en cohérence avec celles des communes du même bassin de vie.

La commune présente en effet des spécificités identitaires qu'il est important de souligner. Celles-ci induisent nécessairement des vocations à renforcer dans un avenir plus ou moins proche.

II. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1. LE MILIEU PHYSIQUE

1.1. Topographie et hydrographie

(carte page suivante)

La commune s'étend d'Ouest en Est selon une morphologie relativement plane, néanmoins on distingue bien la transition entre un secteur de marais présentant les plus faibles altitudes, (vallée du Moron) et une élévation marquant la limite avec la vallée de la Saye sur la commune de CAVIGNAC.

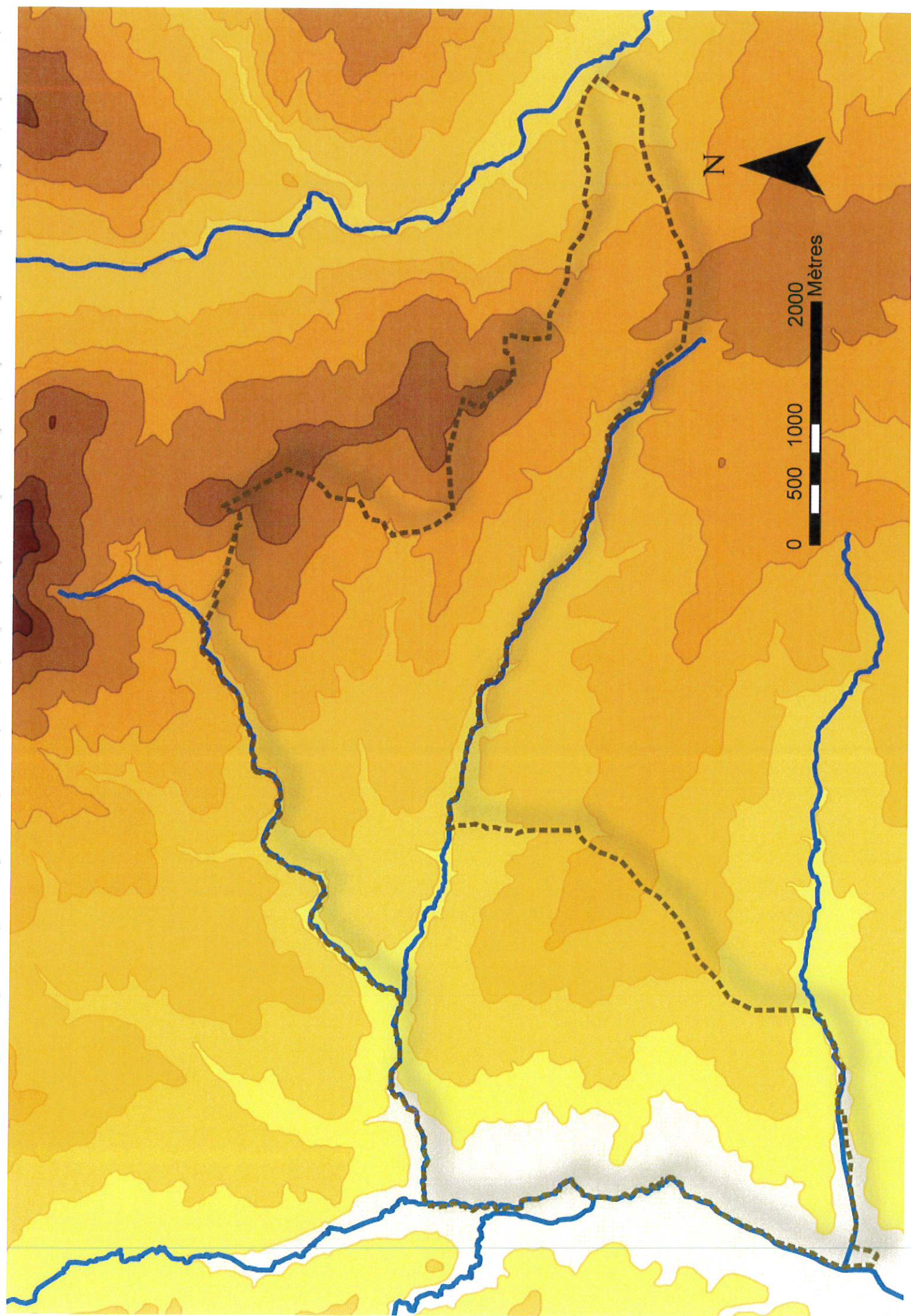
CEZAC est donc marquée par un relief relativement plat, et caractérisée par :

- **Deux vallées transversales** s'étendant sur un axe Nord-Sud creusées l'une par le Morion à l'Ouest et l'autre par La Saye à l'Est
- **Le plateau du Moulin de Prade** au cœur du territoire communal encastré entre les deux vallées
- **Un coteau** qui se dessine sur un axe longitudinal de l'Est vers l'Ouest, selon une pente douce (déclivité calme et régulière).

Le territoire comprend ainsi des points qui s'échelonnent sur des marges d'altitudes allant de **moins de 5 m** dans les fonds de la vallée du Morion, à **76 m** sur le plateau du Moulin de Prade.

La commune est traversée par plusieurs ruisseaux d'importance ruisseaux sur un axe Est – Ouest :

- **Le Moron**
- **le ruisseau du Fongerveau,**
- **Le ruisseau du Chevillard,**
- **Le ruisseau du Coliner,**
- **Le ruisseau de Saint Martial.**



1.2. Géologie et pédologie

Les formations présentes sur la commune datent majoritairement du quaternaire. On trouve cependant quelques formations du tertiaire sur les hauteurs de relief dans la partie Nord Est de la commune.

La colline du Moulin de Prade est constituée de sables et de graviers (du Tertiaire). On retrouve la formation des Molasses du Fronsadais (crues et plaine d'inondation).

Le reste du territoire, dans sa partie Ouest jusqu'aux marais est constituée de colluvions¹ qui sont des dépôts de milieu ou de bas de pente relativement fins, issus de l'arrachement d'éléments sur les versants et d'un faible transport.

On trouve des alluvions² flandriens dans la zone de marais. Il s'agit dans ce cas de sédiments provenant de l'estuaire ayant été déposé sur une longue distance. Ils sont constitués de sables et d'argiles

La carte géologique fait apparaître les formations suivantes :

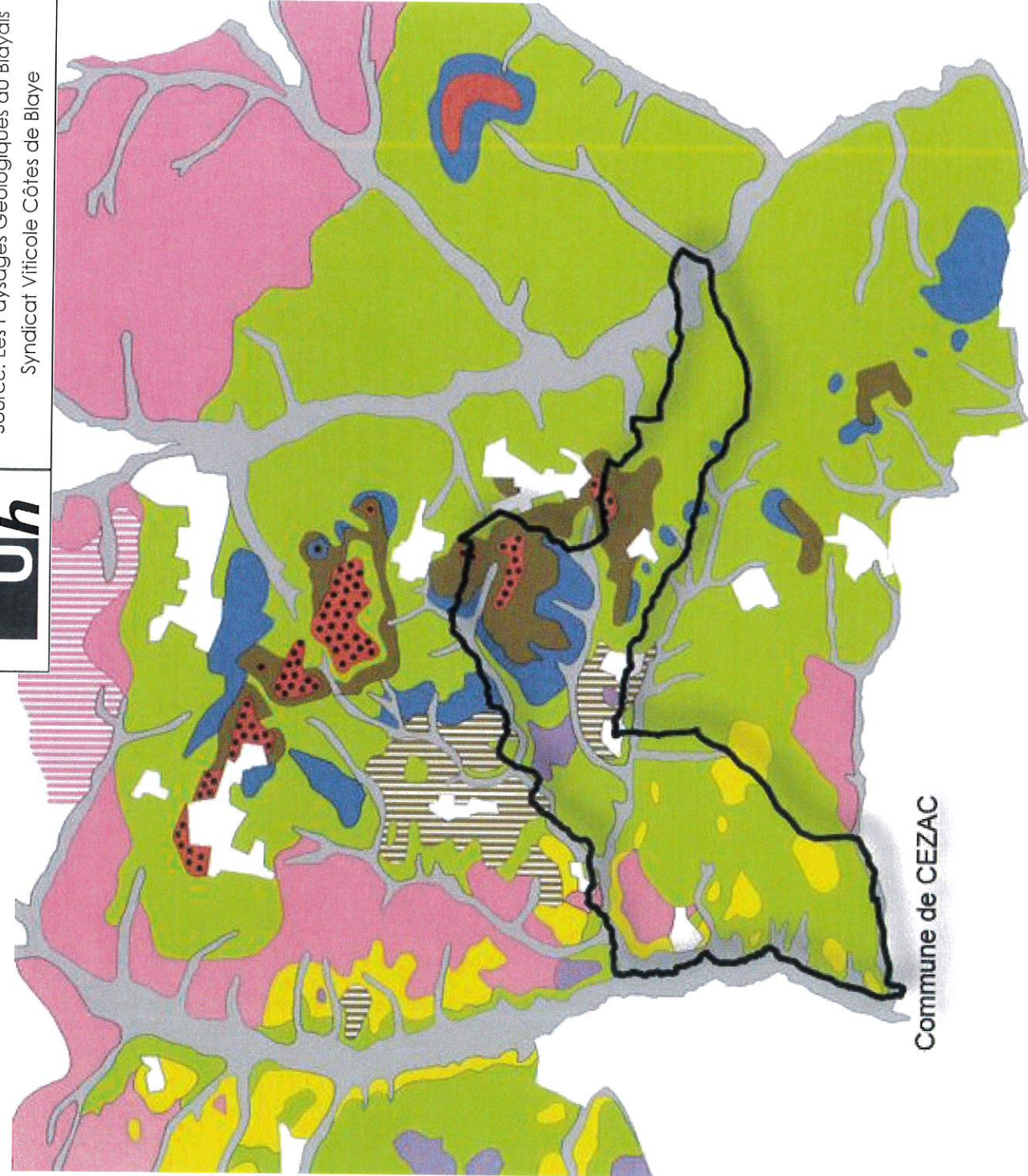
Fz :	alluvions subactuelles et dépôts flandriens de l'estuaire
e7s :	sables et graviers de Pugnac et leurs produits de remaniement
g11g1f :	molasse du Fronsadais
RC _{Fy-z} :	remaniement colluvionnaire würmien et subactuel
RC _{FX} :	colluvions sableuses et produits de remaniement
P :	sable et graviers à stratification

Aucun accident géologique d'importance n'est signalé sur la commune.

Le Dossier Départementale des Risques Majeurs indique que la commune est concernée par le risque retrait-gonflement des argiles.

¹ **Colluvions** : Dépôt de bas de pente, relativement fin, formé d'éléments arrachés aux versants et ayant subi un faible transport (à la différence des alluvions). Ils sont très proches en composition des matériaux qui leur ont donné naissance et ils ne bénéficient pas d'un tri granulométrique (éléments grossiers et éléments fins sont mélangés dans toute l'épaisseur d'une coupe). Enfin ils occupent souvent des positions caractéristiques dans le paysage : milieux ou bas de pentes.

² **Alluvions** : Formation sédimentaire issue du dépôt de matériaux sur une longue distance par des cours d'eau. Typiquement, l'observation d'alluvions en coupe verticale montre un tri des matériaux selon leur taille, les éléments les plus grossiers étant situés en-dessous. C'est également le transport par alluvionnement qui arrondit les éléments grossiers et les transforme en galets.



LEGENDE

Systèmes marno-calcaires

- Calcaires à Astéries
- Argiles et molasses du Fronsadais
- Calcaires de St-Estèphe et argiles à huîtres (Ostrea bersonensis)
- Calcaires et argiles lacustres de Plassac et argiles à huîtres (Ostrea cucularis)

Systèmes fluviatiles anciens

Sommets des buttes
St-Savin-Berson-Plassac

Sables et graviers rouges

Région de Pugnac

Sables et graviers de Pugnac

Zone forestière des
confins girondins

Sables noirs

Sables noirs à alios

Système fluviatile et colluvial actuel

- Colluvions sableuses et remaniements de surface
- Fonds de vallons

Syndicat Viticole de Blaye

Carte dressée par P. BECHELER 2004
Réalisation graphique J.L. LOUBERE

1.3. Hydrologie

a) Réseau hydrographique de surface

La commune est traversée par cinq ruisseaux principaux :

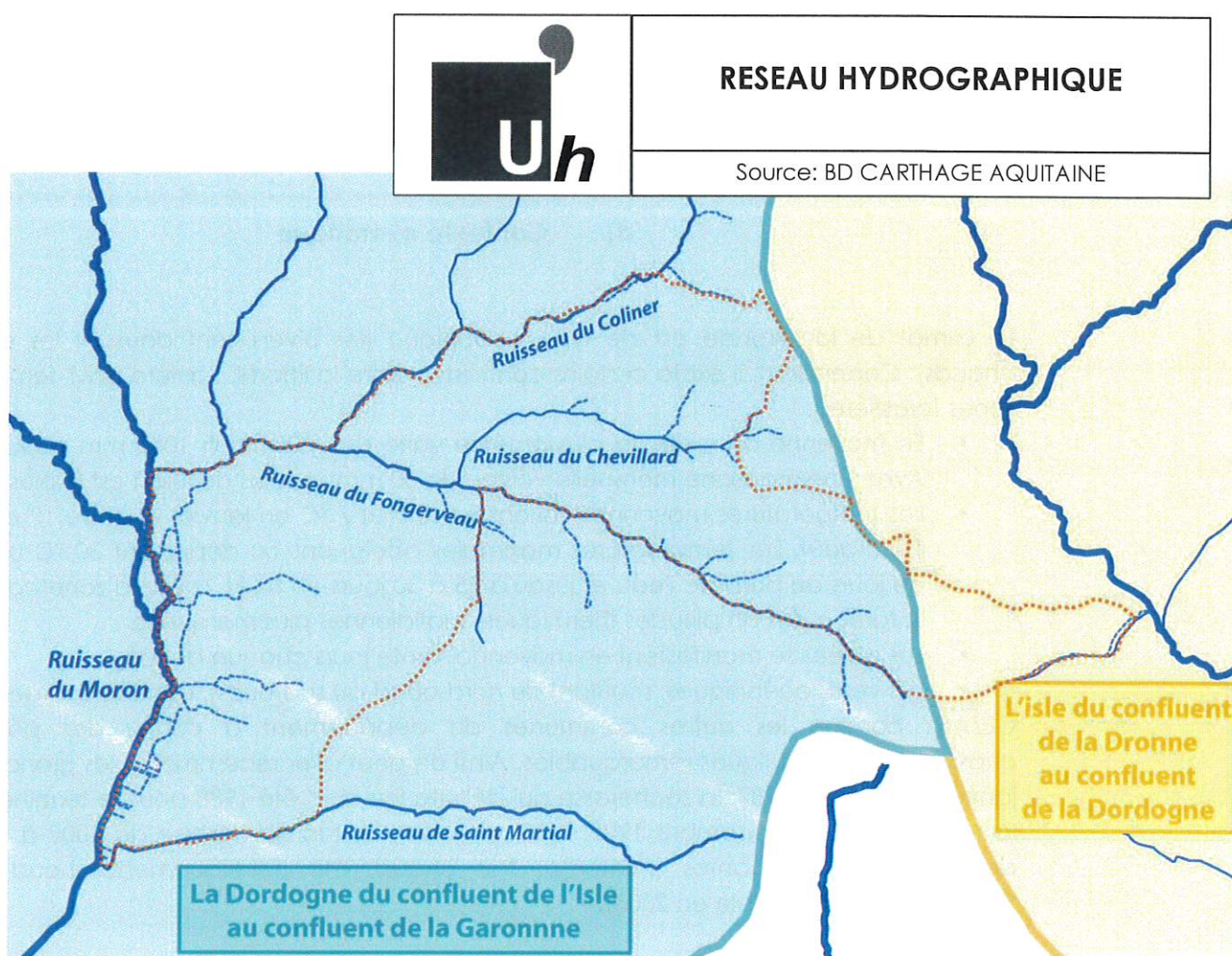
- **Le Moron** qui suit la limite Ouest de la commune. Affluent de la Dordogne.
- **le ruisseau du Fongerveau**, affluent du Moron qui traverse la commune de part en part et suit la limite Sud. Il passe au sur du bourg de CEZAC.
- **Le ruisseau du Chevillard**, affluent du ruisseau de Fongerveau qui passe au Nord du bourg
- **Le ruisseau de Soptier**, affluent du ruisseau de Fongerveau qui correspond à la limite Nord de la commune.
- **Le ruisseau de Saint Martial**, affluent du Moron qui borde la commune à l'extrême Sud.

Ces ruisseaux **appartiennent au bassin versant de la Dordogne**.

La commune se partage en deux sous-bassins versant au niveau du hameau du Bousquet. La limite de séparation suit la ligne de crête topographique.

La commune figure **au dossier départemental des risques majeurs (DDRM)** comme étant exposée aux **risques d'inondations**.

(cf. partie 1.5 sur les risques).



b) Captage d'adduction d'eau potable

La commune n'est pas concernée par un périmètre de protection de captages en eau potable. Elle ne présente pas de ressource en eau sur son territoire.

Le syndicat des Eaux du Cubzadai-Fronsadai, auquel CEZAC adhère, est alimenté par six forages répartis sur trois communes : Les Billaux, Saint André de Cubzac et Peujard.

c) La qualité des eaux superficielles

Le rapport sur la qualité des eaux des communes du Cubzadai-Fronsadai de 2004 indique une eau de très bonne qualité sanitaire (DDASS de la Gironde). Les analyses portaient sur des critères majeurs de qualité (bactériologie, teneurs en nitrates, pesticides,...) qui ont donné des résultats satisfaisants.

La commune de CEZAC est concernée par le SDAGE du Bassin Adour Garonne approuvé par arrêté du Préfet Coordinateur du Bassin en date du 6 août 1996.

Ce document doit être pris en compte, en particulier, au titre des zones humides ainsi que de la gestion qualitative et quantitative de l'eau, sur les points suivants :

- *Préserver la qualité des eaux et lutter contre les pollutions urbaines et accidentelles*
- *Stopper l'urbanisation dans les zones inondables, améliorer la protection des zones exposées déjà urbanisées et maintenir les espaces naturels d'épandages des crues.*

L'objectif de qualité figurant au SDAGE et qui concerne le Moron est l'objectif "qualité bonne" (1b) qui est actuellement respectée.

d) Contexte climatique

Le climat de la Gironde est de type océanique (les hivers sont doux et les étés plutôt chauds). Cependant, il existe certains contrastes entre le littoral, l'arrière pays tempéré et les zones forestières :

- En moyenne annuelle, la pluviométrie varie de 700 mm à 1000 mm d'Ouest en Est. Avec une moyenne mensuelle voisine de 50 mm, le mois de juillet est le plus sec ;
- Les températures moyennes varient entre 5 et 7 °C en janvier et entre 19 et 21 °C en juillet-août. Les températures maximales atteignent ou dépassent 30 °C une dizaine de jours au bord de l'eau et jusqu'à 25 à 30 jours en forêt. Toute la zone couverte par la forêt a des amplitudes thermiques quotidiennes plus marquées.
- Les gelées se manifestent en moyenne trente jours chaque année ;
- Les vents océaniques, soufflant du nord-ouest au sud-ouest, dominent largement.

CEZAC, comme les autres communes du département a connu des périodes de changements climatiques remarquables. Ainsi on peut citer récemment : les grands froids de janvier 1985 et de 1987; la sécheresse qui débuta lors de l'été 1988 pour se terminer en 1992; la tempête du 27 décembre 1999, et plus récemment la sécheresse de 2002 à 2006 avec deux années marquantes (printemps très chaud, été historiquement chaud en 2003. Sécheresse remarquable en 2005).



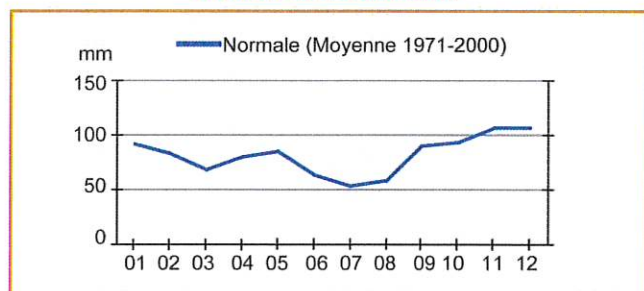
CLIMATOLOGIE

Sources : METEO FRANCE ; AGRESTE

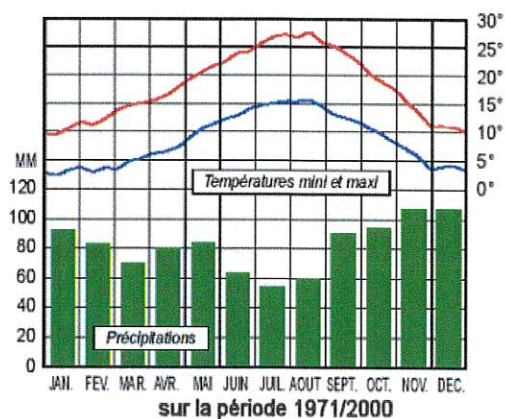
LE CLIMAT DE LA GIRONDE

Normales de températures et de précipitations à Bordeaux-Mérignac

PLUVIOMETRIE Station de Bordeaux



Source : Météo France - Bulletin climatique du Sud-Ouest



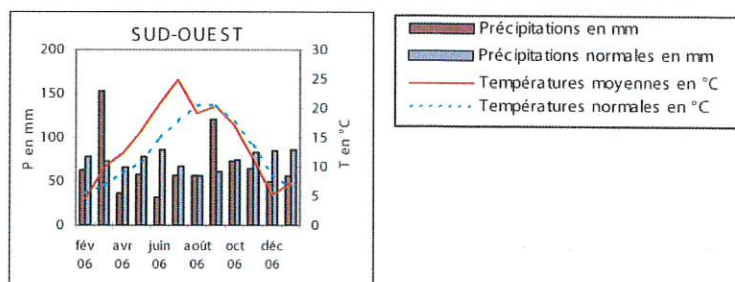
sur la période 1971/2000

Températures et précipitations du mois de janvier 2007

	SUD-OUEST
Températures moyennes en °C	7,2
Ecart à la normale en °C	+1,7
Précipitations moyennes en mm	56
Rapport à la normale	72%
Ecart cumulé à la normale depuis le 1er septembre	-11%

Source : Météo France

Températures et précipitations enregistrées au cours de l'année 2006



Source : Météo France

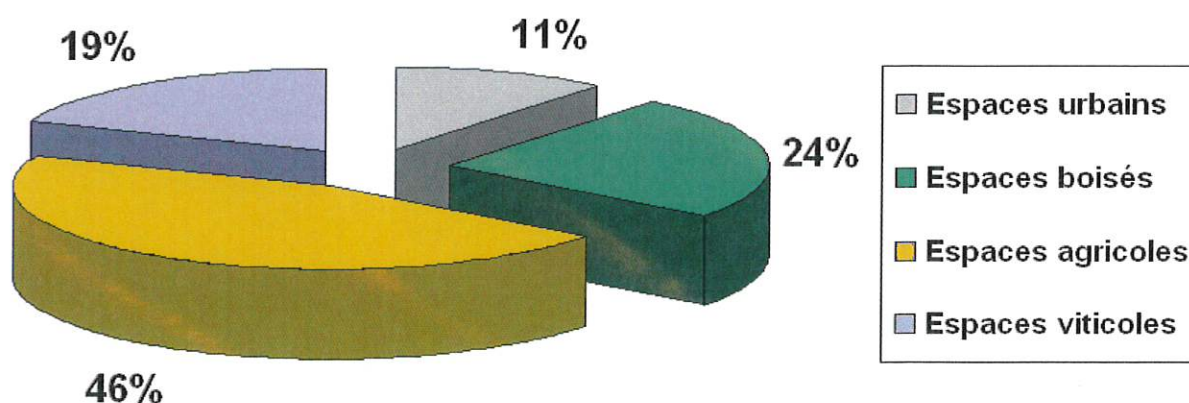
1.4. Occupations du sol

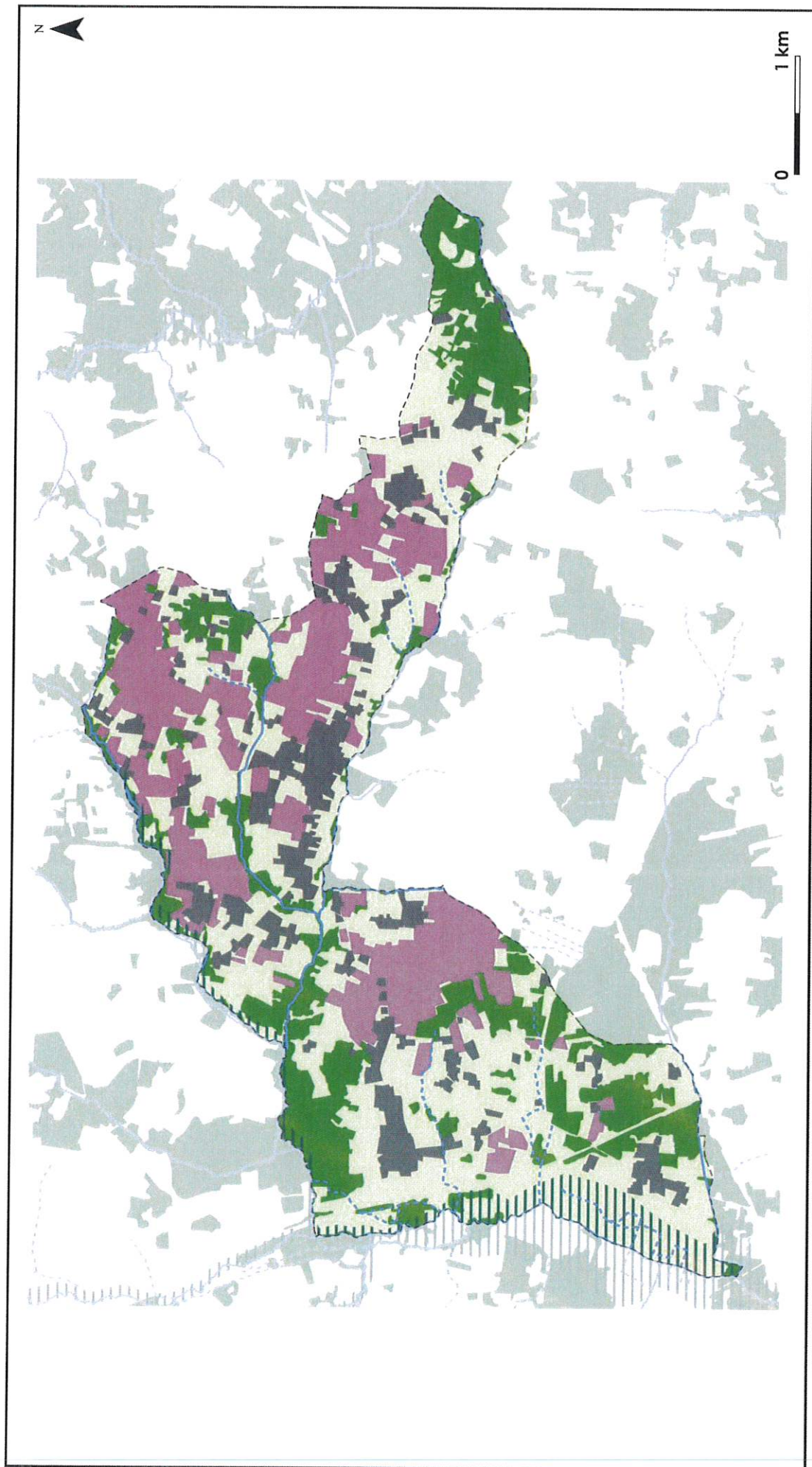
L'occupation du sol est issue de la combinaison de facteurs naturels et physiques (climat, sols, réseau hydrique...), mais aussi de l'intervention humaine (urbanisation, agriculture,...).

Sur la commune, les modalités d'occupation du sol peuvent être distinguées en 4 grandes catégories :

- Les espaces voués à l'**agriculture** occupent la surface la plus importante (46% du territoire communal). Ils regroupent des formes diversifiées de culture et d'élevages. Sont intégrés dans ces espaces les parcelles de polyculture comme les prairies pâturées.
- **Les boisements** s'étendent principalement dans la partie Nord, autour des cours d'eau du Colinet et du Fongerveau, ainsi qu'à l'Est de la commune, faisant le lien avec le massif forestier de la Double.
- **Les zones viticoles** sont généralement des ensembles de dimension importante et ininterrompus. Les vignes sont classées en appellation Bordeaux et Côtes de Blaye. Elles se trouvent sur les premières élévations des coteaux.
- **Les zones urbaines** recouvrent 11 % de la surface communale (soit environ 210 Ha). L'urbanisation est principalement localisée le long de la Rd 249 qui traverse le bourg de CEZAC. Parfois entourée de boisements, elles restent majoritairement au contact direct des espaces agricoles et viticoles. De plus, la commune se caractérise par le passage de deux infrastructures routières majeures, la RN 10 et l'A 10 qui contribuent à artificialiser le territoire.

Ces modes d'occupation du sol forment des espaces homogènes, bien délimités et de grande taille.





Les milieux naturels et artificialisés

Commune de Cézac

Degré d'artificialité

- Milieux forestiers : massifs, bosquets, haies
- Vallées humides protégées par Natura 2000
- Milieu agricole : prairies, terres labourées
- Parcelles viticoles
- Espaces urbanisés

II.2. LE MILIEU NATUREL

D'une manière générale, tout territoire résulte de l'interaction de facteurs divers, de nature abiotique (climat, géologie, hydrographie...) et biotique (lié à l'action des êtres vivants), interagissant avec les activités humaines.

Ainsi, le territoire communal se caractérise par la juxtaposition d'éléments naturels et humains façonnant des milieux plus ou moins artificialisés et associés à différentes valeurs d'un point de vue écologique. Les activités humaines engendrent une influence sur l'évolution de ces milieux, au degré d'intensité variable. Elles suscitent par ailleurs des enjeux d'importance majeure au regard du développement urbain et de la sauvegarde des qualités patrimoniales du territoire, deux dimensions majeures animant l'élaboration du PLU.

Dans ce contexte, la commune de Cézac se caractérise par l'imbrication étroite de plusieurs systèmes d'occupation du sol. En premier lieu, on retrouve essentiellement des terres agricoles. Nombre d'entre elles sont dédiées à la viticulture, activité identitaire et caractéristique du terroir du Blayais. En outre, les terres arables sont également dédiées à la prairie et dans une moindre mesure, à la céréaliculture.

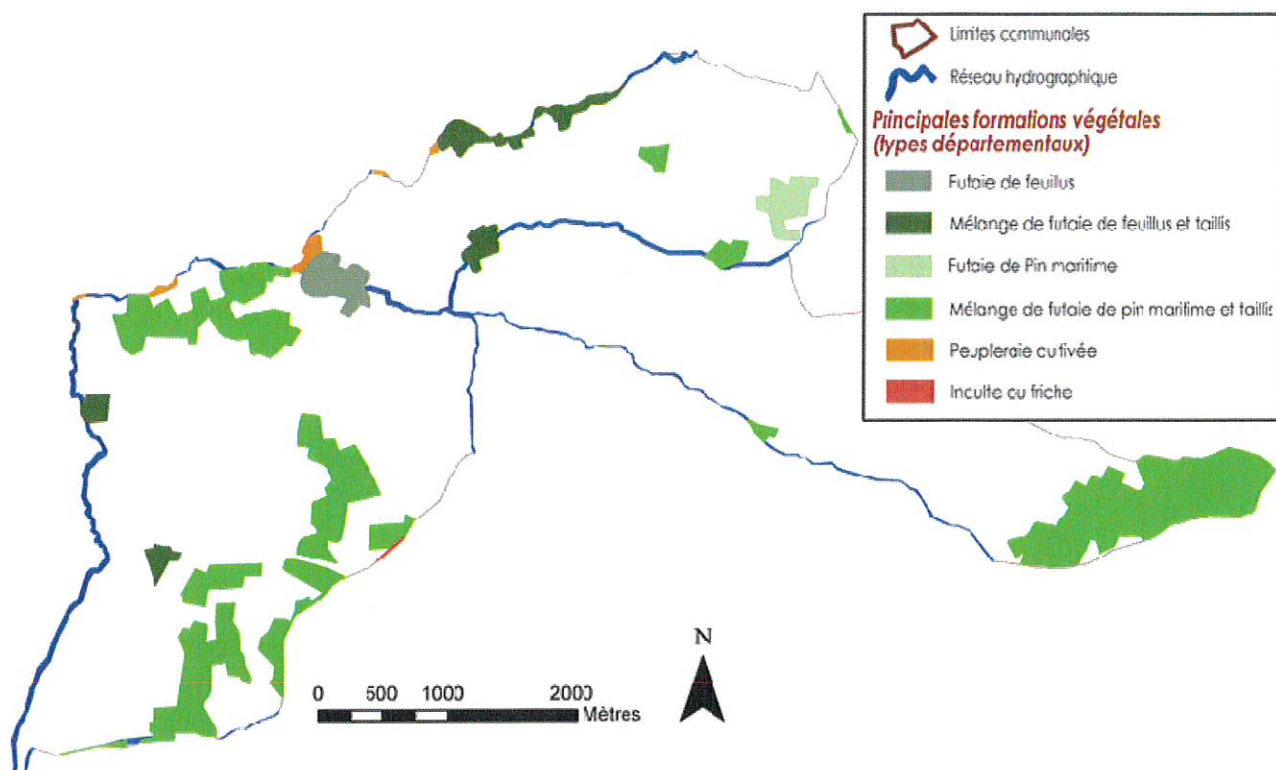
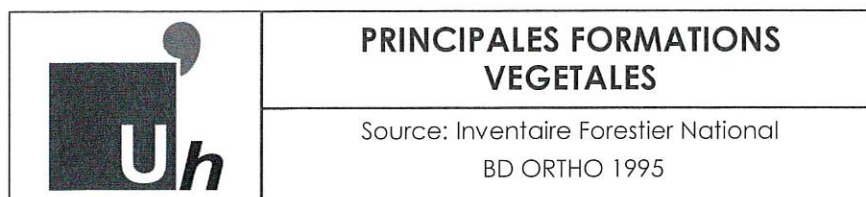
Le territoire communal se caractérise également par de nombreux espaces à vocation plus fortement naturelle, notamment matérialisés par une couverture boisée particulièrement dense à l'ouest du territoire.

On retrouve également des milieux naturels à caractère humide, associés au réseau hydrographique de la vallée du Moron et de ses nombreux affluents, tel que le Colinet et le Saint-Martial. Ces milieux sont diversifiés : forêts alluviales, prairies naturelles, friches humides... Ils constituent notamment les marais aménagés de la vallée du Moron. Ceux-ci présentent un intérêt écologique majeur en tant que milieux fortement producteurs en biodiversité ; au travers leur fonction de corridor écologique, ces milieux humides sont par ailleurs les constituantes majeures d'un véritable réseau écologique local. A ce titre, la vallée du Moron ainsi que l'un de ses affluents, le Colinet, sont couverts par plusieurs zonages d'inventaire du patrimoine et de protection au niveau européen.

Par ailleurs, le territoire est parcouru d'une trame bâtie peu dense et particulièrement éclatée. Celle-ci se caractérise par de nombreux hameaux ainsi que des secteurs sujets à l'étalement linéaire, notamment sur les axes routiers principaux. Le territoire est également marqué par le passage d'infrastructures routières d'importance régionale, voire nationale, que sont l'autoroute A 10 (Bordeaux – Paris) à l'ouest, et la nationale N 10 à l'est (Bordeaux – Poitiers). Ces multiples aménagements humains jouent un rôle important dans le fonctionnement écologique du territoire.

La combinaison entre ces différents milieux agricoles, forestiers et aquatiques crée un ensemble naturel et humain qualifiable de mosaïque. Celle-ci est animée par les dynamiques fonctionnelles de la « Trame Verte et Bleue » qu'il convient d'intégrer dans le cadre du projet de développement territorial porté par le Plan Local d'Urbanisme.

En outre, les milieux semi-naturels présentant un intérêt écologique majeur devront faire l'objet d'une attention particulière au sein du Plan Local d'Urbanisme afin que ce dernier en assure la pérennité au travers de l'ensemble de ses champs thématiques abordés.



2.1. La « nature patrimoniale »

Il convient de qualifier comme « nature patrimoniale » l'ensemble des milieux naturels présentant un caractère écologique majeur, au regard de la spécificité et diversité des habitats et des espèces en présence. Le caractère patrimonial de ces milieux atteste également de leur rareté, soulignant l'enjeu de leur préservation, se traduisant par la présence de zonages de protection aux effets différents et variables. Ainsi, la notion d'intérêt écologique majeur traduit la richesse d'un territoire qui se caractérise schématiquement :

- Soit par la présence de peuplements végétaux ou animaux riches et diversifiés, dont la rareté justifie parfois des protections réglementaires spécifiques ;
- Soit par la présence d'habitats considérés comme d'intérêt écologique pour leur rareté, leur spécificité ou leur diversité faunistique et floristique ;
- Soit par la fonctionnalité qu'il montre dans le cadre du fonctionnement écologique du territoire, correspondant à la « Trame Verte et Bleue ».

a) Etat des lieux des protections réglementaire sur la commune et leur portée juridique

La commune de Cézac bénéficie de plusieurs zonages de protection au titre de la valeur écologique de la vallée du Moron et ses marais aménagés, incluant le vallon de son petit affluent, le Colinet. Ces zonages de protection génèrent différents effets juridiques de nature directe ou indirecte ; leur prise en compte par le Plan Local d'Urbanisme constitue un enjeu majeur, tant au regard de la préservation des richesses naturelles du territoire qu'au vu de la sécurité juridique du document et, in fine, son applicabilité.

En premier lieu, on recense la présence d'une Zone Naturelle d'Inventaire Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I n° 720001977 dénommée « La Vallée et les palus du Moron », d'une superficie de 774 hectares.

Il convient également de relever **la présence d'une ZNIEFF de type II n° 720015765, dénommée « Haute vallée de la Saye et du Meudon »**, d'une superficie de 1070 hectares et située en limite est de la commune. Cependant, cette ZNIEFF n'exerce pas d'emprise directe sur le territoire.

Les Zones Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), issues de la loi du 12 juillet 1983, sont des zonages de protection de type inventaire, ne disposant pas d'une véritable portée réglementaire. Ce sont des outils de connaissance du territoire, établis au regard de la collecte d'un ensemble de données de terrain réalisée par des comités scientifiques indépendants, notamment des Associations de Protection de la Nature et de l'Environnement.

Les ZNIEFF reposent sur un double régime d'inventaire dont la finalité est de délimiter des espaces à enjeux écologiques majeurs :

- **La ZNIEFF de type 1, délimitant des ensembles naturels circonscrits à une échelle de précision importante**, de l'ordre du 1/25 000^{ème} ; celles-ci visent des habitats ou espèces animales et végétales spécifiques, souvent protégées au niveau régional, national ou communautaire. Elles soulignent donc un enjeu particulièrement fort de préservation des biotopes en présence ;
- **La ZNIEFF de type 2, désignant des ensembles géographiques plus vastes**, correspondant à l'échelle du 1/100 000^{ème}, pouvant également inclure des ZNIEFF de type I. Elles désignent des ensembles naturels dont les équilibres généraux doivent être préservés, et peuvent inclure des secteurs bâtis. Ceux-ci ne sont pas pour autant voués à ne plus se développer, sous réserve du respect des équilibres écologiques des milieux identifiés.

Bien que ces zonages ne disposent pas d'une réelle portée réglementaire, les documents d'urbanisme ont obligation d'intégrer les ZNIEFF. Celles-ci doivent notamment être correctement inventoriées dans le cadre du Rapport de Présentation afin de soulever les enjeux écologiques du territoire, devant être par la suite intégrées au projet d'urbanisme de la commune. La loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, dont sont issues les ZNIEFF, précise notamment que les documents d'urbanisme sont tenus de respecter les préoccupations d'environnement. Les aménagements projetés par ces deniers ne doivent pas « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » aux espèces inventoriées. Les articles

L121-1, L123-1 et R123-2 du Code de l'Urbanisme font mention de ces obligations liées à la prise en compte des enjeux environnementaux par les documents d'urbanisme.

Ainsi, les ZNIEFF disposent d'une portée juridique indirecte. Le juge administratif peut apprécier la bonne prise en compte des enjeux environnementaux par les documents d'urbanisme à travers leur prise en compte satisfaisante des ZNIEFF. Le cas échéant, celui-ci peut sanctionner une erreur manifeste d'appréciation. Il s'avère donc important d'intégrer la notion de ZNIEFF lors de l'établissement des Plans Locaux d'Urbanisme afin d'éviter toute destruction d'habitats d'intérêt écologique majeur.

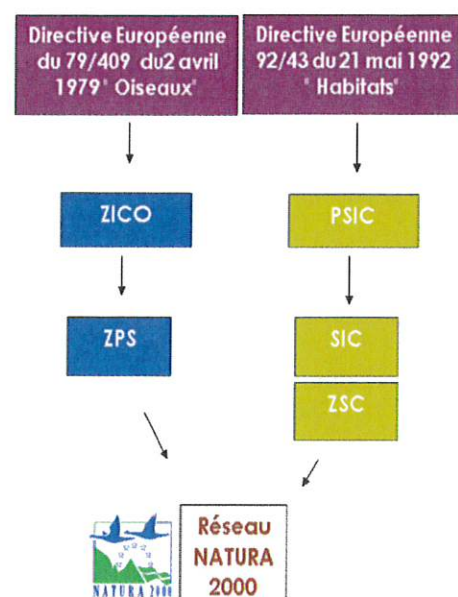
Par ailleurs, une zone de protection de type Natura 2000 couvre le territoire communal sur une surface significative. Il s'agit du Site d'Intérêt Communautaire (SIC) n° FR7200685 dénommé « Vallée et palus du Moron », d'une superficie totale de 1050 hectares. Cette zone de protection est établie en référence à la directive communautaire 92/43/CE dite « Habitats ». Elle est associée à un Document d'Objectifs Natura 2000 (DOCOB), qui n'a pas été réalisé à l'heure de l'approbation du PLU.

Il convient également **de noter la présence d'un site Natura 2000 situé en limite est du territoire, mais n'exerçant pas d'emprise directe sur ce dernier. Il s'agit du Site d'Intérêt Communautaire n° FR7200689 dénommé « Vallée de la Saye et du Meudon », d'une superficie de 306 hectares.** Ce site ne dispose pas de DOCOB approuvé.

Le réseau Natura 2000 constitue l'outil privilégié de mise en œuvre de la politique européenne de préservation de la biodiversité, et couvre plus de 12 % du territoire national en sa partie terrestre. Ce dernier découle de la Directive 92/43/CEE dite « Habitats », concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvages. Celle-ci prévoit la mise en réseau des zones présentant un intérêt écologique majeur à l'échelle européenne.

Ce réseau comprend à la fois des Zones de Protection Spéciale (ZPS) issues de la Directive 79/409/CEE du Conseil, du 2 avril 1979, concernant la conservation des oiseaux sauvages (Directive « Oiseaux ») et des ZSC (Zones Spéciales de Conservation) issues de la Directive « Habitats ». Les ZNIEFF et ZICO, outils d'inventorisation du patrimoine naturel en France, ont constitué des relais dans la désignation des zones Natura 2000, et se chevauchent aujourd'hui régulièrement avec ces dernières.

L'Etat français a fait le choix d'une gestion contractuelle dans la mise en œuvre du réseau Natura 2000, se refusant à établir des contraintes réglementaires. Cette gestion contractuelle se traduit par l'élaboration concertée, site par site, des Documents d'Objectifs Natura 2000 (DOCOB), constituant un diagnostic environnemental assorti de mesures de gestion conditionnant notamment l'établissement de contrats Natura 2000 avec les exploitants agricoles. Les DOCOB sont pour partie réalisés sur le réseau Natura 2000 français. Les dispositions contractuelles contenues dans les DOCOB sont relayées par des Mesures Agro-environnementales Territorialisées. Remplaçant les anciens Contrats d'Agriculture Durable (CAD), les MAET constituent des contrats passés entre agriculteurs-exploitants et Etat, ceux-ci acceptant de mettre en œuvre certaines pratiques de gestion conformes au DOCOB via des contreparties financières.



Les zonages au titre du réseau Natura 2000 n'engagent pas de valeur réglementaire directe au regard de l'occupation des sols, dont les conditions restent définies par le Plan Local d'Urbanisme. Pour autant, plusieurs obligations incombent aux PLU s'appliquant sur des territoires couverts part des zonages Natura 2000, telle que la procédure d'évaluation environnementale. Ainsi, L'article 6.3 de la directive 92/43/CE dite « Habitats » stipule que « tout plan ou projet non lié ou nécessaire à la gestion d'un site Natura 2000, mais susceptible de l'affecter de manière significative [...] fait l'objet d'une évaluation appropriée de ses incidences sur le site, eu égard aux objectifs de conservation de ce dernier ».

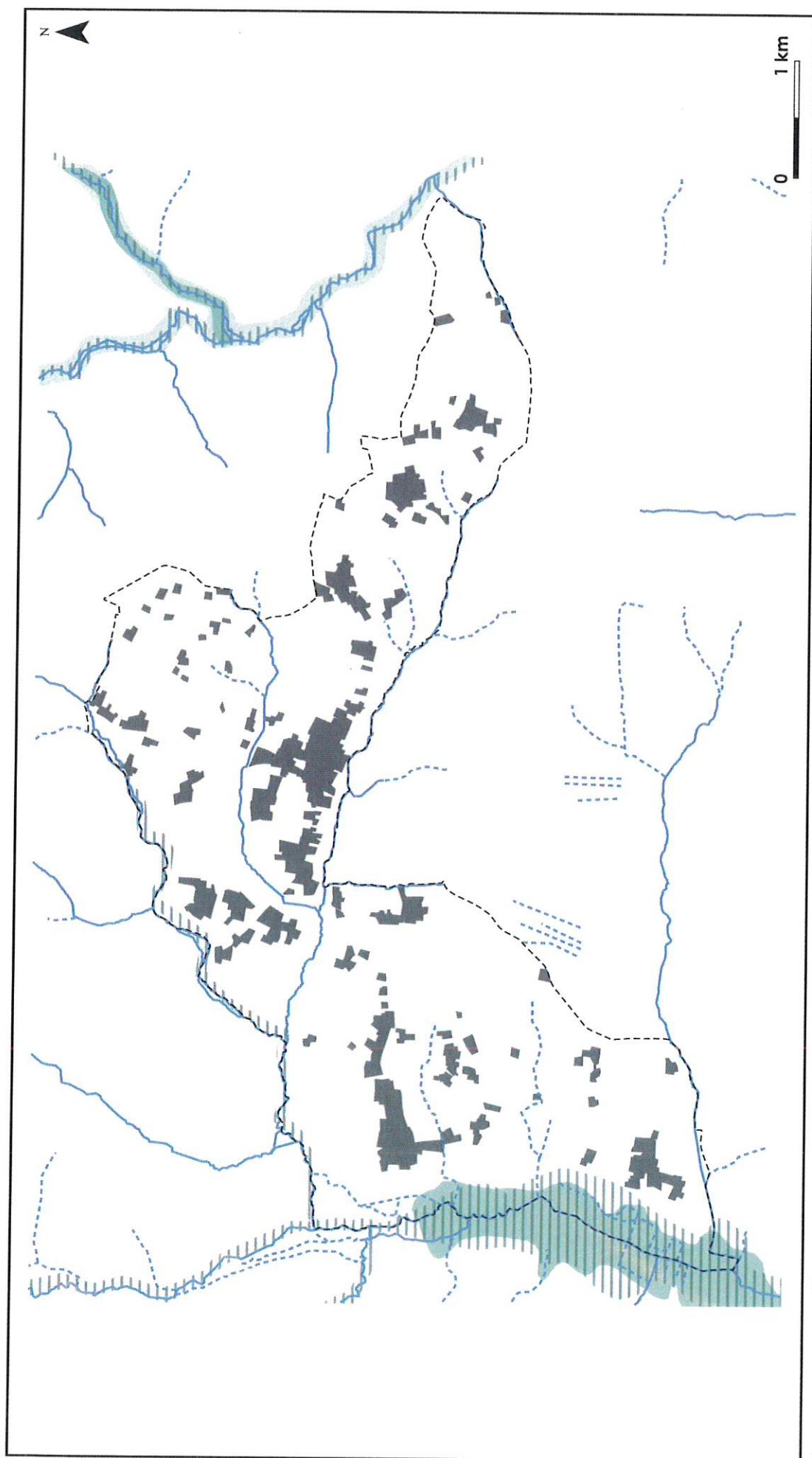
En conséquence, tout projet de programmes, travaux ou aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation, susceptible d'affecter de façon notable un site Natura 2000 désigné en droit français, doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation, selon les articles L414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement.

Par ailleurs, en vertu de l'application de la directive 2001/42/CE dite « Evaluation Stratégique des Incidences sur l'Environnement » relative à l'évaluation de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment transposée en droit français par l'ordonnance du 3 juin 2003 et le décret du 27 mai 2005, les documents d'urbanisme (SCOT, PLU) doivent se soumettre à une évaluation des effets potentiels ou avérés sur l'environnement avant leur approbation (articles L121-10 s et R121-14 du Code de l'Urbanisme). La présence d'une ou plusieurs zones Natura 2000 bordant ou incluant l'emprise du territoire de référence constitue l'un des critères déclenchant la procédure d'évaluation environnementale.

Ainsi, la procédure d'évaluation environnementale garantit l'intégration des enjeux de préservation de l'environnement associés aux zonages Natura 2000 au sein des documents d'urbanisme. Ceux-ci doivent ainsi traduire d'un point de vue réglementaire la protection des espaces concernés, notamment par le bais de zones naturelles (N) indicées. La présence d'une zone Natura 2000 n'empêche pas la désignation d'un secteur urbanisable par le PLU, à proximité ou sur l'emprise même de celle-ci. Cependant, les choix du document d'urbanisme devront être particulièrement argumentés, justifiant de l'absence d'incidences sur l'environnement. De plus, la désignation d'une zone naturelle (N) par le PLU n'engage pas l'inconstructibilité totale de cette zone, pouvant accueillir des aménagements légers en vue de l'accueil du public, sous réserve de l'absence d'incidences sur l'environnement au titre des obligations relatives à l'évaluation environnementale.

Ainsi, l'ensemble des zonages de protection atteste de la force des enjeux écologiques présents sur le territoire, nécessitant d'être intégrés au sein du document d'urbanisme afin que ce dernier réponde à une démarche de qualité environnementale.

Le PLU échappe cependant à la procédure d'évaluation environnementale au vu de l'absence d'incidences notables révélée par l'étude d'incidence du projet réalisé au cours de la formalisation du document d'urbanisme.



Les zonages d'inventaire et de protection Commune de Cézac



Source : DREAL Aquitaine

b) Le patrimoine naturel remarquable des vallées du Moron et du Colinet

La vallée du Moron est constituée d'un ensemble de milieux à caractère humide lui conférant une valeur écologique majeure, reconnue par l'établissement du Site d'Intérêt Communautaire n° FR7200685 au titre du réseau européen Natura 2000. **Cette valeur de zone humide est notamment justifiée par la flore caractéristique que l'on trouve au sein du site Natura 2000, qualifiée d'hygrophile.**

Le périmètre du SIC recouvre la vallée du ruisseau du Moron, formant la limite ouest de la commune, et s'étend sur le ruisseau du Colinet, petit affluent du Moron constituant la limite nord du territoire. L'intégration de ce dernier au sein du zonage Natura 2000 a été justifiée par les habitats et espèces fréquentant cette petite vallée annexe, présentant un caractère d'intérêt communautaire. Le zonage Natura 2000 se double d'un zonage d'inventaire de type ZNIEFF, établi sur la partie sud de la vallée du Moron.

Dans sa globalité, le site Natura 2000 bénéficie d'une véritable richesse au vu des conditions naturelles offertes par les différents milieux traversés par le cours d'eau. Le Moron, ruisseau à eaux lentes et classé en deuxième catégorie piscicole (cyprinidés dominants), s'écoule ainsi durant plusieurs dizaines de kilomètres au sein d'une vallée faiblement encaissée et à ce titre, sujette à de nombreuses crues. La vallée du Moron forme ainsi un ensemble marécageux à caractère aménagé, au travers de fossés artificiels de drainage, qui ont donné lieu à la formation des Palus du Moron. Ce dernier finit par rencontrer la Dordogne, dont la vallée constitue l'exutoire naturel des eaux du ruisseau.

Par ailleurs, le Colinet s'écoule au sein d'un vallon au caractère encaissé et naturellement bien drainé, offrant un profil écologique différent de la vallée principale du Moron. Ces deux faciès aquatiques confèrent ainsi localement au site Natura 2000 une richesse importante en matière d'habitats.

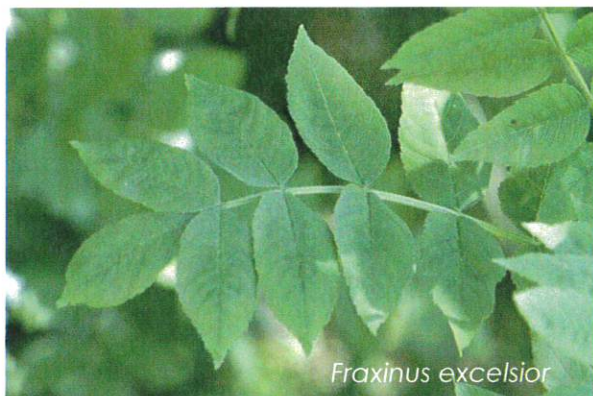
Pour précision, un habitat est un ensemble original de caractéristiques stationnelles (géologie, pédologie, alimentation en eau, climat...) assorti d'une certaine végétation (phytocénose) et auxquels sont associées des espèces animales (zoocénose). L'habitat comprend donc un biotope (espace physique supportant la vie) et sa biocénose (ensemble des êtres vivants de ce biotope). La taille d'un habitat, pouvant être très variable, est définie par une association végétale formée d'un cortège de végétaux caractéristiques nommés bio-indicateurs. Plusieurs habitats juxtaposés peuvent être interdépendants ; on parle alors d'habitats associés ou d'écocomplexe. Ce terme est devenu d'emploi courant au travers de son introduction en droit communautaire par la directive 92/43/CE dite « Habitats », qui mentionne une diversité d'habitats à caractère patrimonial au sein de son annexe I. Ceux-ci justifient l'établissement de sites Natura 2000 (ZSC, ZPS...), au même titre que certaines espèces de fort intérêt écologique, dont l'inventaire est établi à l'annexe II. Les habitats et espèces prioritaires sont désignés comme particulièrement menacés de disparition sur le territoire européen.

- **Des habitats naturels à caractère remarquable**

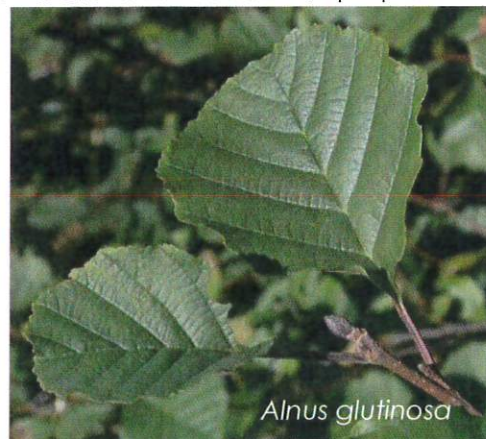
Parmi les habitats naturels caractérisant le site Natura 2000, on retrouve tout d'abord **des habitats aquatiques de type eaux calmes, correspondant aux ruisseaux du Moron, du Colinet sur sa partie aval et de Fontgerveau sur sa zone de confluence avec le précédent**. S'y développe une flore spécifique et qualifiée d'hydrophyte, à l'exemple de la Callitriche (*Callitriche obtusangula*). En outre, plusieurs fossés parcourant le palus du Moron créent divers micro-habitats propices à la végétation aquatique.

Par ailleurs, les bordures des **cours d'eau du Moron et du Colinet accueillent des forêts alluviales de type aulnaie-frênaie** ; ce sont

des habitats forestiers spécifiques constitués de l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et du Frêne commun (*Fraxinus excelsior*). Ceux-ci sont désignés comme habitats d'intérêt communautaire à caractère prioritaire par la directive « Habitats », signifiant leur intérêt majeur au titre de leur menace de disparition à l'échelle européenne. Ces forêts riveraines sont établies sur des sols lourds de type eutrophe (riches en nutriments) et hydromorphe (riche en eau), sur un substrat géologique formé d'alluvions fluviales, propice au développement de ces essences inféodées aux zones humides. Plus rarement, on retrouve également le Chêne pédonculé (*Quercus robur*).



Ces forêts alluviales s'accompagnent d'une strate herbacée très riche, où l'on retrouve fréquemment la Reine-des-prés (*Filipendula ulmaria*), l'angélique sauvage (*Angelica sylvestris*), la Cardamine-des-prés (*Cardamine pratensis*), le Cirsie maraîcher (*Cirsium oleraceum*), l'Iris faux-acore (*Iris pseudacorus*), ainsi que diverses espèces floristiques du genre Oseille (*Rumex crispus*, *Rumex sanguineus*) ou Laîche.



En outre, le site Natura 2000 se caractérise par **la présence d'un parcellaire important de prairies de fauche de type mésophile à hygrophile sur sol eutrophe, essentiellement localisé en bordure du Moron**. La variabilité du flux hydraulique du ruisseau se traduit par des inondations fréquentes en période hivernale, favorisant les apports nutritifs caractérisant les sols riches de ces prairies. En outre, on observe une structure bocagère discontinue structurant ce parcellaire de prairies. Cette dernière est formée de linéaires boisés dominés par le Frêne commun ainsi que le Chêne



pédunculé, s'accompagnant d'une strate arbustive dense (Eglantier, Prunellier, Aubépine...).

Au sein des prairies, une végétation herbacée se développe, caractérisée par la présence de graminées : Agrostide vulgaire (*Agrostis capillaris*)_ Agrostide stolonifère (*Agrostis stolonifera*), Fétuque élevée (*Festuca arundinacea*) ou Fétuque-des-prés (***Festuca pratensis***), Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), Brome en grappe (*Bromus racemosus*)...

On y retrouve également les espèces floristiques citées précédemment, auxquelles viennent s'ajouter des espèces indicatrices de l'humidité du milieu, tel que le Séneçon aquatique (*Senecio aquaticus*), le Lotier corniculé (*Lotus corniculatus*), l'Euphorbe des marais (*Euphorbia palustris*), l'Eupatoire à feuilles de chanvre (*Eupatoria cannabinum*), l'épilobe hirsute (*Epilobium hirsutum*), le Lychnis-à-fleur-de-coucou (*Lychnis flos-cuculi*), la Carotte sauvage (*Daucus carota*).



Il convient également de noter la présence de trois espèces à caractère protégé, que sont la Renoncule à feuilles d'Ophioglosse (*Ranunculus ophioglossifolius*), la Nivéole d'été (*Leucojum aestivum*) ainsi que le Pigamon jaune (*Thalictrum flavum*). Les joncs et laïches peuplent également ces prairies de nature humide, où ces derniers forment de grosses mottes caractéristiques des paysages de zones humides. Les prairies de fauche sont associées à une valeur écologique notable au travers de cette flore diversifiée, bien que celle-ci ne soit pas directement associée à un critère de rareté.



En l'absence d'entretien, la dynamique d'évolution de la végétation herbacée composant les prairies régulièrement fauchées peut se traduire par la formation d'habitats spécifiques **qualifiés de mégaphorbiaies hygrophiles**, lorsque les sols sont suffisamment hydratés. Ces habitats sont caractérisés par une production de biomasse élevée, leur conférant une richesse écologique importante. Les graminées qualifiant le profil floristique des prairies de fauche laissent alors place à des espèces floristiques plus élevées pour partie précédemment citées (Eupatoire à feuilles de chanvre, épilobe hirsute, Cardère sauvage, Salicaire, Valériane officinale...), qui ne présentent pas de caractère rare. Ces habitats se forment ponctuellement et évoluent rapidement sous l'effet d'un entretien plus ou moins régulier par le biais de pratiques pastorales (fauche, pâturage).

L'absence durable d'intervention sur ces habitats conduit ces derniers à une colonisation progressive par les ligneux, et notamment le Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), espèce au comportement pionnier. Il convient donc de maintenir les activités agropastorales associées à la pérennité des prairies humides.

▪ Une faune riche et diversifiée, à caractère patrimonial

La qualité d'habitat d'intérêt patrimonial associée à la vallée du Moron est **justifiée par la présence potentielle d'espèces faunistiques d'intérêt communautaire dont certaines présentent un caractère menacé** (espèces prioritaires), tel que le Vison d'Europe (*Mustela lutreola*). Ce dernier affectionne tout particulièrement les habitats forestiers riverains des cours d'eau formés par les aulnaies-frênaies, créant des couloirs végétaux susceptibles d'être empruntés au titre de leur fonctionnalité de corridor



écologique. Egalement, la Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) est susceptible de fréquenter le site. Cependant, bien que leur présence soit fortement présagée, aucun individu de ces deux espèces n'a été observé au sein de la vallée depuis ces dernières décennies. Il convient d'ores et déjà d'affirmer **la nécessité de préserver la zone humide de la vallée du Moron afin de favoriser la recolonisation naturelle du territoire par le Vison et la Loutre d'Europe.**

Le site est également susceptible d'accueillir la Musaraigne aquatique (*Neomys fodiens*) ainsi que le Rat musqué (*Ondatra zibethicus*). Cette petite et moyenne faune trouve notamment refuge au sein des berges soutenues par les systèmes racinaires denses et complexes des ligneux, jouant à ce titre un double-rôle de protection de la faune et de stabilisation des lits alluviaux. Le Chevreuil Européen (*Capreolus capreolus*) est également susceptible de parcourir les forêts alluviales au titre de leur qualité de corridor écologique.

En outre, **l'ensemble du site est susceptible d'être régulièrement fréquenté par une petite faune** inféodée aux milieux ouverts de type

prairies semi-naturelles ainsi que les milieux forestiers, tel que la Genette (*Genetta genetta*), le Renard roux (*Vulpes vulpes*), le Campagnol des champs (*Microtus arvalis*) ou encore le Mulot sylvestre (*Apodemus sylvaticus*). Des reptiles, tel que la Couleuvre verte et jaune (*Hierophis viridiflavus*), sont également présents. Moins attractives pour les moyens et grands mammifères, les milieux ouverts formés par les prairies au caractère semi-humide sont particulièrement attractifs pour les invertébrés (lépidoptères, odonates...). On y retrouve notamment le Cuivré des marais (*Lycanea dispar*), lépidoptère d'intérêt patrimonial. Plus spécifiquement, des mammifères volants tels que les chiroptères affectionnent les prairies semi-ouvertes, constituant des terrains de chasse favorables.



En outre, les milieux aquatiques sont des habitats pour nombre d'espèces inféodées. On y retrouve notamment le Toxostome (*Chondrostoma toxostoma*), espèce d'intérêt communautaire. Les crues hivernales sont également favorables à la reproduction des populations de Brochet (*Esox lucius*). Les batraciens, tel que la Grenouille agile (*Rana*

dalmatina) et les odonates, tel que l'Agrion de Mercure (Agrion mercuriale) sont également susceptibles de fréquenter le site.

L'avifaune est également particulièrement riche au sein des zones humides.

Le site est un lieu d'accueil pour le Héron cendré (*Ardea cinerea*), le Héron pourpré (*Ardea purpurea*), le Héron bihoreau (*Nycticorax nycticorax*), le Busard cendré (*Circus pygargus*), le Pic épeichette (*Dendrocopos minor*), le Lorient d'Europe (*Oriolus oriolus*), le Râle d'eau (*Rallus aquaticus*), le Troglodyte mignon (*Troglodytes troglodytes*)...



La richesse faunistique du site lui confère ainsi une forte valeur écologique, alors que nombre d'espèces recensées sont protégées au niveau régional et/ou national, voire européen, à l'image du Vison d'Europe. Il convient donc de protéger les habitats naturels associés aux cycles de vie de ces différentes espèces remarquables et plus ordinaires au titre de la sauvegarde du patrimoine naturel du territoire.

▪ Les enjeux relatifs à la protection du site Natura 2000

La vallée du Moron constitue un patrimoine naturel à caractère exceptionnel sur le territoire, au titre de sa qualité de zone humide, associée à des habitats ainsi qu'une faune et une flore spécifiques. Les milieux humides sont d'autant plus à protéger qu'ils sont en voie de régression constante depuis ces cinquante dernières années (rapport Bernard, 1994), alors qu'ils figurent parmi les milieux les plus producteurs en biomasse.

Ainsi, Les zones humides sont en général particulièrement impactées par le développement de l'urbanisation ainsi que l'intensification des pratiques agricoles. Celles-ci se traduisent notamment par l'extension des labours au détriment des prairies naturelles ainsi que la mise en œuvre de travaux de drainage impactant le fonctionnement hydraulique de ces milieux.

Similairement, la vallée du Moron et ses marais aménagés ont subi de fortes pressions humaines depuis ces trois dernières décennies. **En premier lieu, la régression de certaines pratiques de gestion agro-pastorales, telles que les fauches annuelles**, s'est traduite par une fermeture progressive de certains milieux ouverts en faveur de l'extension des milieux de type forestier. Cette dynamique naturelle de fermeture des milieux contredit notamment le maintien d'une végétation herbacée très riche d'un point de vue biologique.

En outre, la vallée a également subi d'importants dysfonctionnements hydrauliques perdurant à l'heure actuelle, se traduisant notamment par des déficits hydriques importants en saison estivale, tandis que le cycle des crues hivernales régresse au détriment de la qualité du milieu. L'ensablement naturel du réseau hydrographique est pour partie associé à un manque d'eau chronique en période estivale. Ces dysfonctionnements ont des conséquences directes sur la qualité biologique du milieu. Ainsi, au travers de la régression des crues hivernales, disparaissent notamment les précieuses frayères à brochet, garantes de la sauvegarde de cette espèce. Ces dysfonctionnements sont pour partie liés à une gestion

hydraulique qui a longtemps été insuffisamment adaptée aux besoins écologiques de la zone humide.

A ceux-ci s'ajoute la prolifération d'espèces dites invasives, tel que l'Ecrevisse de Louisiane (*Procambarus clarkii*) et la Jussie rampante (*Ludwigia peploides*).

Par ailleurs, l'aménagement de l'autoroute A 10 au début des années 80 a considérablement impacté l'entité semi-naturelle de la vallée et de ses palus. Ce tracé autoroutier a pu être mis en œuvre dans le contexte de l'absence d'outils réglementaires susceptibles de réduire les impacts de l'infrastructure sur cette zone humide. Des remblaiements au sein de la zone humide ont donc été pratiqués en vue du passage de l'autoroute. Paradoxalement, bien que ceux-ci aient provoqué une perte de surface en zone humide au sein du site, ces derniers ont également influencé pour partie positivement le fonctionnement hydraulique de la zone en facilitant le recueil des eaux au sein d'un vaste espace-tampon de part et d'autre du tracé routier.



L'autoroute A10 vue depuis les palus

Au vu des pressions constatées sur les milieux et de leur fragilité, il s'avère particulièrement crucial d'adopter des mesures de protection et de gestion particulièrement adaptées à l'objectif de leur pérennisation.

Ainsi, les milieux ouverts que représentent les prairies naturelles sont étroitement liés à un mode de gestion traditionnel, la fauche, qui permet seul de conserver sa structure et son cortège d'espèces. **Il convient donc d'assurer la pérennité de ces milieux au travers d'une gestion adaptée, remobilisant à nouveau l'usage de techniques extensives de type fauchage.**

En outre, il convient de limiter les transformations du milieu au travers de coupes d'arbres (haies, forêts ripicoles...) ou d'aménagements susceptibles d'impacter le fonctionnement hydraulique du Moron et du Colinet, tels que des remembrements fonciers ou des travaux hydrauliques de type drainage.

- **Le PLU, un outil de protection à mobiliser et à articuler avec le futur Documents d'Objectifs Natura 2000**

Le PLU constitue un outil de projet à valeur réglementaire susceptible de formuler des réponses quant à la protection du site Natura 2000. Il convient notamment d'établir plusieurs principes essentiels à la pérennité des habitats et des espèces d'intérêt écologique :

- **Assurer l'absence de tout effet de structure au travers de l'inconstructibilité du site** ainsi que des milieux contigus présentant un intérêt écologique notable (boisements, prairies...) à l'aide d'un classement en zone N au sein du plan de zonage accompagnant le règlement du PLU ;
- **Assurer l'absence de tout effet de structure au travers de la protection des espaces boisés** par le biais de l'utilisation de l'outil « Espace Boisé Classé » (EBC, article L130-1 du Code de l'Urbanisme), afin d'assurer le contrôle des coupes d'arbres par la collectivité ;
- **Assurer l'absence de tout effet fonctionnel de type pollution des milieux aquatiques**, au travers de la consolidation de la politique locale en matière de gestion de l'assainissement des eaux (domestiques et pluviales) ;
- **Assurer la réduction des effets fonctionnels engendrés par l'accroissement potentiel des activités humaines** aux abords du site, susceptibles d'intervenir en cas d'ouverture à l'urbanisation de secteurs au contact du site.

Dans le cadre des logiques nouvelles portées par les lois issues du « Grenelle de l'Environnement » (loi du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010), **il convient que le PLU se saisisse des objectifs de « préservation » et de « remise en état » des continuités écologiques**, portées par les articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il convient donc que la « remise en état » du patrimoine naturel de la vallée du Moron, formant par ailleurs un corridor écologique d'importance régionale, soit inscrit en filigrane du projet d'urbanisme communal matérialisé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Au-delà de l'aspect réglementaire de l'occupation des sols, il convient d'assurer une gestion de la zone humide susceptible d'assurer la pérennité des milieux ainsi que le développement de la biodiversité.

A ce titre, la zone humide bénéficie depuis plusieurs décennies d'un organisme intercommunal de gestion, le Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique (SIAH) du Bassin Versant du Moron. Ce dernier, créé en 1971, réunit dix-huit communes adhérentes, dont la commune de Cézac, et met en œuvre depuis la fin des années 2000 des travaux de restauration du réseau hydrographique de la vallée avec l'aide du Conseil Général de la Gironde. Ces travaux consistent notamment en la remise en état des fossés artificiels dont le comblement progressif a engendré la déstructuration du réseau hydrographique au détriment de la biodiversité aquatique.

Cependant, malgré ces investissements, le site Natura 2000 pâtit de l'absence d'un DOCOB approuvé et susceptible de définir des orientations et objectifs opérationnels en matière de gestion, voire de restauration du milieu lorsque cela est nécessaire.

La réalisation du DOCOB a été récemment initiée en début d'année 2012, au travers de la constitution d'un Comité de Pilotage. Le SIAH devrait être désigné comme opérateur. Le Comité de Pilotage a d'ores et déjà désigné les espèces d'intérêt communautaire sources d'enjeu pour la gestion du site Natura 2000 par le futur DOCOB, le Vison d'Europe, le Toxostome et le Cuivré des Marais. En outre, le futur DOCOB visera à la pérennisation des populations de brochet, espèce jouant un grand rôle dans le cadre du bon fonctionnement des chaînes alimentaires, et indicatrice de l'état écologique des milieux aquatiques.

La mise en place du DOCOB est d'autant plus nécessaire qu'en l'absence de document-cadre de ce type, le PLU en tant qu'outil de régulation de l'occupation des sols possède une action limitée voire absente en matière de gestion des espaces naturels.

2.2. La nature « ordinaire »

La nature « ordinaire » se réfère aux milieux naturels et anthropisés synonyme d'un intérêt écologique au titre d'une diversité d'espèces faunistiques et floristiques au caractère commun, qualifiée de biodiversité « ordinaire ». Malgré l'absence d'enjeu écologique majeur souligné par des protections, des référencements au sein des listes d'espèces menacées ou des réglementations applicables au niveau régional ou national, **cette biodiversité « ordinaire » est à préserver au titre du bon fonctionnement écologique du territoire dans son ensemble.**

Outre le patrimoine naturel de la vallée et des palus du Moron précédemment abordé, l'occupation du sol de la commune de Cézac se caractérise par un espace matriciel dominé par des terres viticoles et céréalières, où l'on retrouve également de nombreuses prairies. Cet espace fortement maîtrisé par l'Homme est entrecoupé de nombreux îlots boisés dont la valeur écologique est importante ; ceux-ci jouent par ailleurs un rôle structurant pour le fonctionnement écologique du territoire. Ce sont de véritables « îlots » de biodiversité à protéger dans le cadre du document d'urbanisme.

Ces divers milieux constituent ainsi une mosaïque dont le fonctionnement est à prendre en compte dans le cadre de la planification urbaine locale. Il convient ainsi de préserver et de gérer ces éléments naturels au titre d'un maintien durable des fonctionnalités écologiques du territoire, dans une approche « dynamique ». Cette approche correspond à la double articulation d'un objectif de protection et de gestion, notamment au travers du développement de plans-cadre ou d'opérations de « remise en état » des milieux si nécessaire, et ce, conformément aux dispositions des articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

a) Les milieux forestiers

Les milieux forestiers prennent une part relativement importante au sein de l'occupation des sols de la commune. Ceux-ci se concentrent essentiellement à l'est du territoire, où l'on retrouve une vaste étendue forestière ; celle-ci se situe en marge du grand massif forestier de la Double, dessinant la limite-nord du département de la Gironde commune avec le département de Charente-Maritime. En outre, se dessinent d'importantes surfaces boisées en partie ouest du territoire, se localisant notamment au sein des vallons des différents affluents du Moron. Ces boisements forment rarement des masses unitaires et se montrent plutôt dispersés au sein de la matrice agricole.

▪ La nature des différents habitats forestiers

Les différents profils de peuplements forestiers rencontrés sur la commune sont étroitement liés aux conditions stationnelles rencontrées, tel que la pédologie et la topographie. Les sous-sols entrant dans la composition du territoire communal sont essentiellement de nature sédimentaire, de type colluvions constituées de sables, graviers ; ils résultent d'une histoire géologique étroitement liée à la formation de l'estuaire de la Gironde.

En surface, les sols sableux sont dominants. Ceux-ci ont été progressivement lessivés, leur conférant une nature podzolique, s'avérant peu riches en nutriments (oligotrophes) et de nature acide. Ces derniers sont particulièrement **propices au développement du Pin maritime (Pinus pinaster)**. **Cette essence est présente en majorité sur le territoire, se développant sous la forme de pinèdes cultivées en futaie régulière.**

Les cultures de Pin maritime revêtent un intérêt écologique généralement peu développé du fait de leur caractère artificiel, notamment du fait d'une forte intervention humaine se traduisant par des coupes rases régulières, ainsi qu'une forte maîtrise de la dynamique végétale en sous-bois. Ces cultures permettent cependant de valoriser des sols souvent peu propices aux cultures céréalières.



La pinède comprend également des peuplements de Chêne pédonculé, sous la forme de taillis se développant à la faveur de sols plus riches, mais demeurant à dominante acide. Ces peuplements permettent de diversifier considérablement le profil écologique des monocultures de Pin maritime. **En condition de sols acides, les peuplements de Chêne pédonculé sont qualifiés de chênaies acidiphiles dégradées.** Le Chêne pédonculé participe néanmoins à l'enrichissement de ces sols pauvres et joue à ce titre un rôle écologique majeur.

Le Pin maritime et le Chêne pédonculé s'associent fréquemment au sein du vaste massif boisé se dessinant en limite est de la commune, en continuité du vaste massif forestier régional de la Double. Le Chêne pédonculé y apparaît régulièrement sous la forme de taillis.

On retrouve également au sein de ce massif l'association du Chêne pédonculé (*Quercus robur*) et du Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*), essence adaptée aux sols de nature acide. Tout comme le Chêne pédonculé, le Chêne tauzin participe à l'amélioration de l'humus et joue à ce titre un rôle écologique majeur, en diversifiant le profil floristique appauvri des pinèdes de Pin maritime. De part son comportement pionnier, le Chêne tauzin apporte ainsi une plus-value écologique importante aux formations forestières. En outre, **Chêne pédonculé et Chêne tauzin forment des habitats forestiers spécifiques qualifiés de chênaies galicio-portugaises, reconnus comme habitats d'intérêt communautaire par la directive 92/43/CE dite « Habitats ».**



Outre le massif forestier situé en partie est du territoire, ce dernier est parsemé de petits boisements prenant la forme de bosquets de taille généralement réduite, formant une mosaïque de pinèdes et chênaies.

De manière générale, les sous-bois, assez denses lorsque les pressions humaines sont moindres sur le milieu, sont régulièrement composés d'essences tolérant les milieux acides, tel que la Bruyère à balai (*Erica scoparia*), l'Ajonc nain (*Ulex minor*), le Néflier (*Mespilus germanica*), le Houx (*Ilex aquifolium*), le Genêt à balai (*Cytisus scoparius*).

La strate herbacée est, quant à elle, dominée par la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*). Celle-ci forme des tapis plus ou moins denses. Cette strate herbacée est peu diversifiée alors que les conditions stationnelles sont sélectives (moindres apports en lumière, sols à tendance acide...).

L'acidité des sols limite cependant la diversité du végétal et confère à ces formations boisées un intérêt écologique relativement peu élevé. On observe toutefois des degrés d'intérêt écologique variables au sein des différents boisements. Au cœur des pinèdes jeunes et régulièrement entretenues, la diversité du végétal est ainsi relativement pauvre. Elles se retrouvent plus fréquemment au sein des peuplements plus âgés et/ou à dominante naturelle, telles que les chênaies acidiphiles.

Par ailleurs, des espaces de lisière constituent des ouvertures plus ou moins importantes au contact ou à l'intérieur des formations boisées ; ceux-ci sont propices au développement de formations végétales semi-ouvertes de type lande arbustive, ou domine une flore du genre ajonc. D'une manière générale, les lisières permettent le développement d'une pluri-stratification végétale. La rencontre entre boisements et milieux ouverts crée les conditions favorables au développement d'une strate arbustive dense, ainsi que certaines espèces floristiques recherchant une meilleure exposition à la lumière. A ce titre, les lisières constituent des milieux à part entière, dont la valeur est justifiée



par la présence d'espèces faunistique et floristiques au caractère spécifique. Ces milieux transitionnels sont qualifiés d'écotones. Leur protection s'avère particulièrement source d'enjeu afin de maintenir les fonctionnalités écologiques du territoire.

Au sein des vallées et à leur contact, on retrouve des surfaces boisées au profil différent. Ces boisements s'étendent fréquemment sur des sols plus argileux et plus profonds au sein des creux de relief. Ces conditions stationnelles sont plus favorables à la diversité de la flore, moins spécifique aux sols acides.



D'un point de vue floristique, le Pin maritime reste dominant en hauteur de coteau. Ce dernier s'accompagne cependant plus fréquemment du Chêne pédonculé ainsi que de certaines espèces associées, tel que le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), à la mesure où le relief s'enfonce au creux des vallons. Cette essence présente cependant un comportement pionnier qui, à ce titre, lui vaut son caractère d'espèce invasive.

Les bords de ruisseau, tel que le Fontgerveau et le Chevillard, sont propices au développement de peuplements forestiers de type alluviaux, alors que les sols revêtent une nature plus riche. Ces formations ont été précédemment évoquées au travers de l'étude de la vallée du Moron et du Colinet ; elles sont essentiellement dominées par des aulnaies-frênaies mélangées à du Chêne pédonculé, constituant par ailleurs des habitats d'intérêt communautaire au sens de la directive « Habitats ».

▪ **Les milieux forestiers, des réservoirs de biodiversité**

Sur le territoire, les milieux forestiers sont susceptibles d'accueillir une faune spécifique et riche, leur conférant une valeur écologique importante et source d'enjeu quant à leur protection. On retient notamment deux critères fondamentaux pour l'appréciation de la qualité de cette biodiversité faunistique en milieu forestier :

- **Des boisements suffisamment importants et rapprochés, tel que le massif forestier situé en limite est du territoire. Ceux-ci sont notamment propices au développement des populations de grands mammifères** et d'une petite et moyenne faune qualifiable d'ordinaire ;
- **Le second critère d'appréciation de la biodiversité au milieu forestier réside dans les types d'habitats forestiers présents sur le territoire.** Les boisements exclusivement dominés par le Pin maritime sous la forme de pinèdes cultivées présentent un faible intérêt pour la faune. A contrario, la diversité des essences encourage une plus forte présence de la faune. Les chênaies acidiphiles sont particulièrement contributrices en biodiversité faunistique, ainsi que les formations alluviales de type aulnaies-frênaies situées en bordure de cours d'eau.

Parmi les formations boisées réunissant ces deux critères, il est possible de suspecter la présence du chevreuil européen (*Capreolus capreolus*). Cette espèce participe au fonctionnement écologique du territoire par son rôle d'entretien des zones de clairières et milieux semi-ouverts, au travers de son action de broutage. On retrouve également un suidé bien connu pour son affection envers les chênaies, le sanglier (*Sus scrofa*). Ce dernier joue un rôle écologique important au sein des milieux forestiers, aérant et décolmatant les sols en recherchant sa nourriture (tubercules, champignons, glands...), et participant à la dispersion des végétaux par le biais de la diffusion des spores de champignons et graines. D'autres mammifères sont également communs aux espaces forestiers, tel que le Renard roux (*Vulpes vulpes*), le blaireau (*Meles meles*), la Fouine (*Martes foina*), l'Ecureuil roux (*Sciurus vulgaris*)... En outre, les boisements plus clairsemés ainsi que les lisières forestières se montrent attractifs pour les reptiles.

La forêt est également l'espace de prédilection de l'avifaune. Parmi ceux-ci, la mésange charbonnière, la fauvette, le pouillot véloce, le roitelet, le pic vert et le pic épeiche sont susceptibles de fréquenter les milieux forestiers présents sur la commune. L'avifaune nichant dans les cavités naturelles des arbres est notamment qualifiée de cavernicole. Les oiseaux participent à l'équilibre du milieu forestier en tant que prédateurs d'insectes et disséminateurs des graines des divers fruits consommés. Ils participent ainsi à l'équilibre des chaînes alimentaires et encouragent la régénération des végétaux.

Les pics jouent notamment un rôle particulier, en creusant le bois mort afin d'y trouver des insectes xylophages, mais également pour se reproduire. Ultérieurement, ces cavités sont susceptibles de constituer des refuges pour d'autres espèces (oiseaux, chiroptères, insectes). En outre, les pigeons et grives, tel que le pigeon ramier et la grive draine, mais également le merle noir, sont associés à certaines espèces végétales de forêt, favorisant leur propre développement. Le geai des chênes est un important consommateur de glands, constituant des réserves importantes dans le sol, parfois oubliées et favorisant le développement de nouveaux arbustes.

Par ailleurs, la Huppe fasciée est associée aux chênaies galicio-portugaises, ainsi que le Pic mar. Ces deux espèces jouent un rôle de protection majeur au travers de l'élimination naturelle de la chenille processionnaire du pin, parasitant les pinèdes de Pin maritime.

Les milieux forestiers sont également des habitats pour de nombreux rapaces forestiers, tel que la chouette hulotte, espèce protégée au niveau national. Par ailleurs, **le milieu forestier est également propice à la présence d'une diversité de chiroptères,** tel que la pipistrelle.

Outre les habitats forestiers en eux-mêmes, il convient de préciser l'importance des micro-habitats que constituent les mares, plans d'eau et zones humides au sein des massifs boisés. Ceux-ci sont notamment susceptibles d'accueillir des populations de batraciens et d'insectes aquatiques, et font ainsi partie intégrante du fonctionnement de ces habitats forestiers.

Egalement, la densité du couvert forestier sur le territoire laisse entrevoir des connexions biologiques importantes sur le territoire. Il convient notamment de souligner les connexions susceptibles de se dessiner entre le massif forestier oriental et l'ensemble forestier à dimension régionale que constitue le massif de la Double. Cet ensemble fournit par sa superficie et sa continuité un milieu propice au développement de la faune, au travers d'un effet de massif³,

³ La science écologique désigne par « effet de massif » des ensembles boisés constituant une trame forestière particulièrement intéressante pour le développement de la faune inféodée, de par leur taille et leur proximité.

et peut accueillir en particulier un cortège exceptionnel de rapaces. En outre, à l'alternance de bois et d'espaces ouverts accentue la richesse du milieu et crée ainsi un effet de lisière⁴ particulièrement propice au développement de la biodiversité.

Egalement, les nombreux boisements présents à l'ouest au contact de la vallée du Moron forment des corridors écologiques dont le maintien est essentiel aux échanges faunistiques sur le territoire. Enfin, l'ensemble de la trame forestière parcourant la matrice agro-viticole laisse apparaître de nombreuses connexions biologiques, matérialisées par de petits chapelets de milieux favorables aux déplacements faunistiques (bosquets, landes arbustives, prairies...).

Ainsi, les formations boisées sont susceptibles de présenter un réel intérêt biologique, et assurent également un rôle quant au fonctionnement écologique du territoire. **Le maintien des fonctionnalités de cette trame des milieux forestiers constitue donc un enjeu majeur pour le territoire au regard de la préservation de son patrimoine biologique.**

Pour cette raison, ceux-ci méritent une attention particulière au sein du document d'urbanisme, notamment dans le cadre de sa déclinaison réglementaire. **L'Espace Boisé Classé, relevant de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, peut constituer une réponse réglementaire quant à la protection de ces boisements essentiels au fonctionnement écologique du territoire. Les boisements doivent également être protégés à leurs abords afin de préserver les lisières de toute forme de pression susceptible de porter atteinte à ces milieux spécifiques.**

En outre, en matière de gestion, il convient de veiller à la préservation des milieux boisés les plus remarquables en matière d'intérêt écologique, que sont notamment les chênaies acidiphiles et plus particulièrement les chênaies galicio-portugaises. Il s'avère également important de préserver la diversité du végétal au sein du parcellaire dédié à la culture du pin maritime. Ainsi, les vieux sujets de chênes, isolés ou groupés, apportent une plus-value écologique significative à ces milieux forestiers fortement artificialisés.



Pinède au Nord des Coureaux

⁴ « L'effet de lisière » décrit la richesse créée par les zones de transition entre différents biotopes, désignés comme écotones ; ceux-ci présentent généralement un nombre d'espèces végétales et animales plus élevée au regard des biotopes homogènes situés de part et d'autre.

b) Le plateau agro-viticole et ses valeurs écologiques

Les terres dédiées à la polyculture-élevage et à la viticulture constituent l'essentiel de l'occupation des sols du territoire, et forment à ce titre un espace matriciel dont l'intérêt écologique est très variable, en fonction du degré d'artificialité des milieux.

Plus ceux-ci présenteront un caractère artificiel, plus leur valeur écologique s'en verra amoindrie ; il convient cependant de relativiser cette absence d'intérêt écologique, qui peut être ravivé par l'existence d'une biodiversité « ordinaire ». Celle-ci implique la protection des milieux susceptibles de receler un intérêt écologique au sein de cette matrice agro-viticole.

▪ Les milieux ouverts de type « prairies »

En premier lieu, parmi les milieux de plus fort intérêt écologique, figurent un parcellaire relativement dense de prairies. Celles-ci sont en effet nombreuses en comparaison avec les terres labourées occupant une moindre part de l'occupation des sols. Le moindre intérêt agronomique des sols explique pour partie ces usages des sols essentiellement partagés entre élevage et viticulture.

Les prairies offrent des profils floristiques diversifiés, en fonction de la nature des sols et de leur degré d'hydromorphie, pouvant notamment justifier ponctuellement la reconnaissance de zones humides. D'une manière générale, le profil des prairies rencontrées sur la commune est de type mésotrophe (sols modérément riches) et à tendance acide. En fonction de la présence d'eau, ce faciès évolue de la prairie mésophile à la prairie méso-hygrophile (hauteurs du plateau agro-viticole), voire hygrophile (vallée du Moron et ses palus, vallons humides adjacents).

La flore des prairies se trouvant sur le territoire se caractérise essentiellement par une dominante graminéenne de type ray-grass, crételle, pâturins, fétuques. Cette flore graminéenne s'enrichit de dicotylédones, ou l'on retrouve des espèces végétales « ordinaires », se développant au fil des saisons : pissenlits au printemps, renoncules et lychnis en mai, marguerites et achillées en juin.

L'intérêt écologique des prairies est fonction de la richesse de cette flore, et de son développement annuel ; la densité croissante du couvert végétal au fil de l'année favorise la fréquentation des prairies par la faune des vertébrés supérieurs, mais celle-ci ne privilégie pas ces milieux dont la fonction est essentiellement celle de biotope-relai. Cependant, les prairies sont bien plus attractives pour l'ensemble des invertébrés (arachnides, coléoptères, lépidoptères, orthoptères...), leur conférant un intérêt écologique significatif, bien plus élevé que les milieux plus artificialisés de type cultures céréalières ou viticulture.

Les prairies sont cependant soumises à des pressions, notamment au regard de la multiplication des mises en culture, en fonction des avantages économiques offerts par l'élevage, dépendant du contexte économique du secteur agricole. En outre, les prairies sont également exposées à la déprise agricole ; l'abandon de ces milieux conduit rapidement à un embroussaillage induit par la dynamique naturelle du végétal et à l'installation de communautés pré-forestières.

Il convient donc de pérenniser la qualité de ces habitats spécifiques au travers du maintien des activités agro-pastorales locales. Toutefois le net recul de l'élevage ces dernières décennies ne favorise pas leur pérennité.

- **Les milieux semi-ouverts de type « landes »**

Les landes sont des formations ligneuses basses à moyennes dominées par des arbrisseaux et arbustes appartenant dans les régions atlantiques surtout aux familles des Ericacées et des Fabacées (genres *Erica*, *Calluna* et *Ulex*, notamment). On y trouve donc essentiellement une végétation du genre Ajonc, Bruyère.

Des essences forestières apportent souvent une diversité à cette strate végétale, et sont les témoins d'un stade passé ou pionnier d'une évolution en cours. Il s'agit notamment du Chêne pédonculé (*Quercus robur*), du Chêne tauzin (*Quercus pyrenaica*) et du Pin maritime. Sur la commune, on retrouve le plus fréquemment des milieux de type lande au contact des boisements, précédemment étudiés.

Concernant le cycle de développement de la flore, l'Ajonc nain fleurit généralement en automne, l'Ajonc d'Europe du début de l'hiver au printemps, tandis que la plupart des bruyères fleurit en été. Ces arbustes constitutifs des landes colonisent essentiellement les sols acides, caractéristiques du territoire. Toutes ces espèces conservent un feuillage vert durant la plus grande partie de l'année. Malgré ce caractère sempervirent, leur croissance reste lente en raison de la pauvreté nutritive du sol.

Les landes constituent des espaces attractifs pour la faune avicole, tel que le Busard Saint-Martin, l'Engoulevent d'Europe (espèces d'intérêt communautaire au sens de la directive « Habitats »), le Pipit des Arbres et l'Alouette lulu. Cette faune est susceptible de fréquenter les landes présentes sur la commune.

L'intérêt écologique de ces milieux réside dans leur spécificité, et non dans la diversité de la flore s'y développant. Cette spécificité suffit cependant à motiver leur protection.

Cependant, la dynamique naturelle de ces milieux, synonyme de fermeture et de colonisation par la strate arbustive à moyen terme, leur confère une précarité importante ; les landes sont souvent issues de déprise forestière ou agricole, et sont à ce titre, rarement décelables au stade primaire. Il convient donc de veiller à la maîtrise de cette dynamique végétale au travers d'un entretien régulier.

- **Le cas particulier des zones humides**

Les zones humides désignent différents habitats naturels ou artificialisés répondant à un caractère commun, correspondant à la présence d'eau de manière temporaire ou permanente. Sont ainsi englobés une multitude de milieux, tel que des tourbières, des prairies qualifiées d'hygrophiles, des prairies à végétation avancée qualifiées de mégaphorbiaies, des forêts alluviales de type aulnaie-frênaie ou aulnaie marécageuse, des prés salés... Les zones humides désignent ainsi l'ensemble des milieux transitionnels entre composantes terrestre et aquatique.

Celles-ci intègrent également des milieux qui ont été artificialisés au travers des aménagements et activités d'origine humaine, tel que des champs cultivés ainsi que des espaces urbanisés.

La loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » introduit la notion de zone humide au sein du droit français et définit celle-ci à l'article L211-1 du Code de l'Environnement : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Ainsi, la détermination des zones humides répond aux trois critères de la présence visible d'eau (temporaire ou permanente), de présence d'une flore associée ainsi que d'une pédologie qualifiée d'hydromorphe.

La préservation des zones humides constitue un enjeu majeur au regard de la protection des valeurs écologiques du territoire, au vu de la régression constatée de ces milieux spécifiques sur la seconde moitié du XX^{ème} siècle (rapport Bernard, 1994). Cette régression est en essentiellement imputable à la progression de l'urbanisation et à l'intensification des pratiques agricoles, et a motivé l'intégration de nouveaux objectifs légaux en matière de préservation, voire de restauration des zones humides. Ainsi, l'article L211-1-1 du Code de l'Environnement stipule que « la préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L211-1 sont d'intérêt général ».

Ce caractère d'intérêt général associé aux zones humides est d'autant plus important que celles-ci rendent généralement de nombreuses fonctions qualifiables de « services écologiques » :

- **Une fonction de régulation hydraulique** au travers de la modération des pics de crue, stockage des eaux favorable à la recharge des nappes phréatiques en période estivale, garantissant un soutien à l'étiage du réseau hydrographique souterrain et de surface ;
- **Une fonction d'épuration naturelle** des eaux au travers d'une flore bactérienne spécifique, participant à l'élimination des produits phytosanitaires et des apports excessifs en nitrates et contribuant à l'atteinte du bon état des eaux stipulé par la directive 2000/60/CE dite « Directive Cadre sur l'Eau » ;
- **Une fonction de « réservoir » de biodiversité**, matérialisée par des milieux reconnus zones humides résultant de l'interface entre milieux terrestres et aquatiques (qualifiables à ce titre d'écotones) ; ainsi, les zones humides accueillent 30 % des espèces végétales remarquables et menacées au niveau national, ainsi que 50 % de l'avifaune connue en France.
- **Une fonction économique**, correspondant à l'exploitation des ressources naturelles offertes par les zones humides (chasse, pêche, cueillette...), intégrant la valorisation touristique et récréative de ces milieux.

Ces milieux à valeur de zone humide participent à l'établissement des continuités écologiques et forment à ce titre de véritables « infrastructures naturelles », qu'il convient de préserver dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

A ce titre, le projet de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Estuaire de la Gironde et Milieux associés », actuellement en cours d'élaboration, intègre la

reconnaissance d'une « enveloppe territoriale » des zones humides sur son territoire, cartographiée au 1/25 000^{ème}.

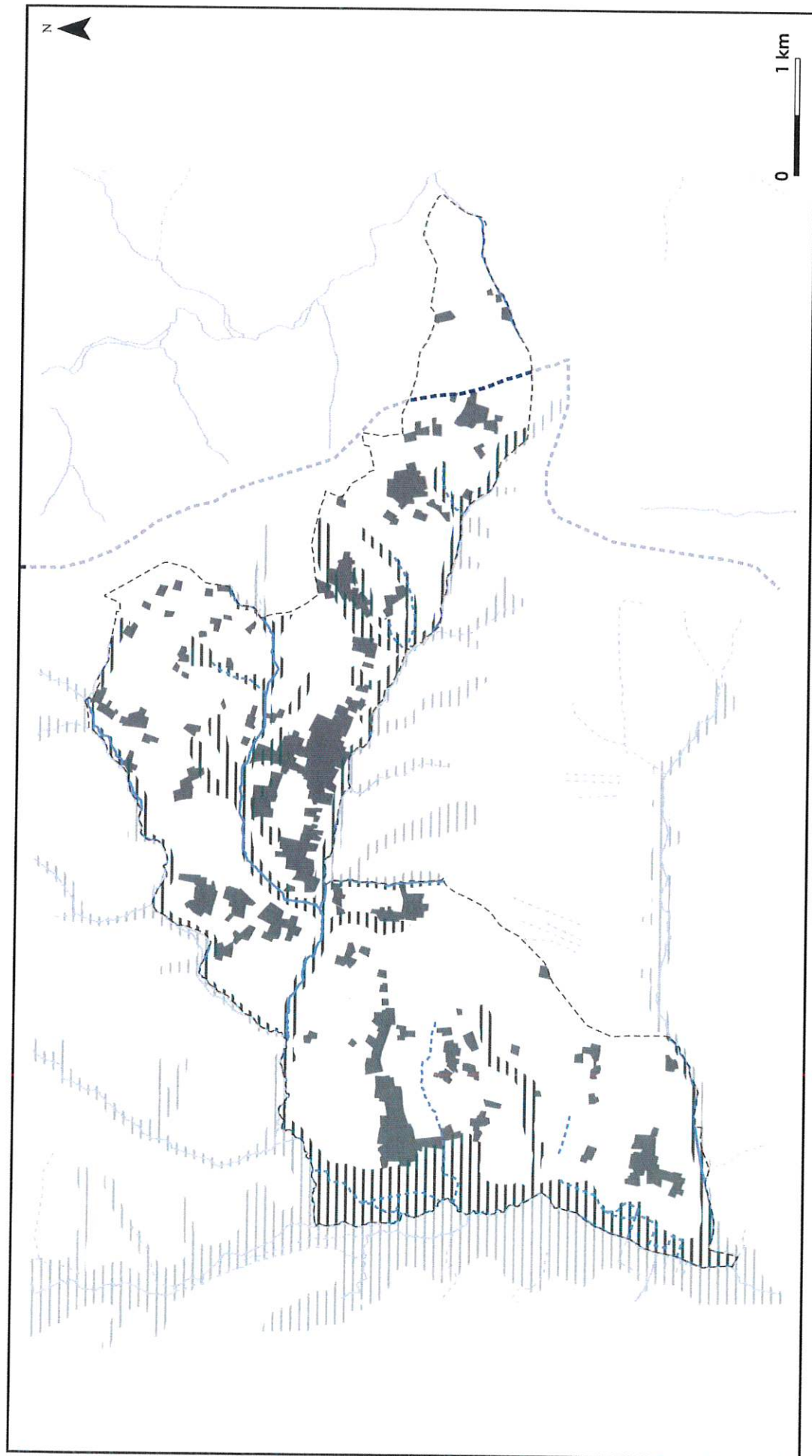
Le projet de Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE précise à propos de cet inventaire : « il faut noter que cette enveloppe territoriale des principales zones humides n'est pas suffisante pour délimiter les zones humides au sens de l'article L214-7-1 du Code de l'Environnement (article qui fait référence à la délimitation des zones humides par le Préfet pour l'application de la police de l'eau) ».

En effet, l'échelle de reconnaissance utilisée s'avère insuffisamment fine au regard des enjeux d'urbanisation du PLU, qui se posent essentiellement à l'échelle du 1/5 000^{ème}, correspondant à une lecture cadastrale « à la parcelle ». Malgré cette échelle imprécise, cette cartographie permet de compléter la connaissance locale des zones humides sur le territoire, qui a été prise en compte au travers de l'élaboration du zonage.

Figurent au sein de cette « enveloppe des zones humides » la vallée et les palus du Moron ainsi que l'ensemble de ses affluents, formant un ensemble patrimonial pour partie intégré au sein d'un site Natura 2000. Les zones humides répertoriées ne se limitent cependant pas à cette nature « patrimoniale », mais recouvrent également les milieux « ordinaires » associées aux fils d'eau temporaires ou permanents communiquant avec le réseau hydrographique local. **Il convient dans tous les cas d'assurer la protection de ces milieux dont leur qualité de zone humide leur confère une valeur patrimoniale d'intérêt majeur.**



Zone de prairie comprise entre l'Autoroute A.10 et le village des Courreaux



Les zones humides

Commune de Cézac



Source : Atlas cartographique de l'enveloppe des zones humides du projet de SAGE "Estuaire de la Gironde et milieux associés"

2.3. Le fonctionnement écologique du territoire et ses enjeux

La commune de Cézac recèle des valeurs naturelles fortes sur son territoire ; celles-ci sont incarnées par la vallée du Moron et ses palus, ainsi que la vallée du Colinet. Ces ensembles semi-naturels ont à ce titre fait l'objet d'une reconnaissance comme site Natura 2000. En outre, la densité du couvert boisé ainsi que la présence de nombreuses prairies vient enrichir le profil écologique du territoire, en lui conférant de fortes sensibilités qu'il convient de prendre en compte dans le cadre de la planification territoriale. Il convient de noter la présence de boisements remarquables de chênes, ainsi que des milieux spécifiques, telle que les lisières forestières et les landes.

Cependant, il ne sera possible de préserver efficacement ces différents milieux qu'à travers une approche globale, intégrant la diversité du vivant dans son ensemble. Ainsi, « nature patrimoniale » et « nature ordinaire » sont en interrelation dans le cadre d'un fonctionnement en réseau, nécessitant une protection et gestion cohérente.

Ce réseau écologique territorial est qualifié de « Trame Verte et Bleue ». Ce concept correspond à une approche scientifique du territoire, mêlant les regards croisés de l'écologue et du paysagiste. La « Trame Verte et Bleue » relève dorénavant d'une définition de nature réglementaire au titre des dernières évolutions législatives apportées par le « Grenelle de l'Environnement » (article L371-1 du Code de l'Environnement).

Le PLU est donc tenu à certains objectifs de mise en application du concept de « Trame Verte et Bleue ». Cependant, au-delà des obligations nouvelles qu'elle porte vis-à-vis des documents d'urbanisme, la « Trame Verte et Bleue » offre un regard nouveau sur les territoires, croisant enjeux écologiques et enjeux relatifs au développement urbain. Dans ce contexte, le Plan Local d'Urbanisme tient un rôle majeur en tant que document-cadre de l'occupation des sols sur la commune. Ce dernier est en mesure de mettre en œuvre la politique de « Trame Verte et Bleue » par le biais d'orientations de projet assorties de dispositions réglementaires adaptées.

a) La « Trame Verte et Bleue » : contexte réglementaire et concepts associés

La prise en compte du fonctionnement écologique du territoire relève dorénavant d'un enjeu majeur au titre de la double lutte contre :

- **L'érosion de la biodiversité**, s'étant considérablement accélérée depuis ces dernières décennies notamment du fait de la fragmentation des espaces naturels, de l'exploitation non-durable des ressources naturelles, des pollutions et de l'introduction d'espèces végétales exotiques nuisant aux équilibres des écosystèmes hôtes ;
- **Le changement climatique**, contribuant à modifier les conditions de vie des espèces, les forçant à migrer ou à adapter leur mode de vie. Le changement climatique pourrait entraîner la perte de 15 à 37 % des espèces vivantes qui n'ont pu s'adapter aux conséquences du changement climatique d'ici 2050.

En outre, l'urbanisation est désignée comme une des conséquences majeures de l'érosion de la biodiversité. Ainsi, la diminution de l'espace agricole et naturel s'accélère au

profit des espaces construits. Celle-ci est de l'ordre de la surface d'un département artificialisé tous les sept ans en 2011, alors que sur la décennie précédente, cette période correspondait à dix années (Enquête Teruti-Lucas, Agreste Primeur, ministère de l'Agriculture).

Dans ce contexte, le grand débat législatif du « Grenelle de l'Environnement », organisé au niveau national entre 2007 et 2008, a donné lieu à la loi du 3 août 2009 et la loi du 12 juillet 2010, dite « Engagement National pour l'Environnement ». Celles-ci dressent pour objectif l'élaboration d'une « Trame Verte et Bleue » nationale d'ici fin 2012, déclinable au niveau local.

Cette déclinaison sera réalisée par l'intermédiaire du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), élaboré conjointement par la Région et l'Etat d'ici fin 2012. Ce document a pour objectif d'identifier les grandes continuités écologiques au niveau régional. La loi stipule que le SRCE devra être « pris en compte » par les documents d'urbanisme que sont les SCOT, PLU et Cartes Communales. Bien que de moindre portée juridique que la compatibilité, cette prise en compte engage la sécurité juridique du document d'urbanisme.

La « Trame Verte et Bleue », ayant force de loi au titre de l'article L371-1 du Code de l'Environnement (Livre III : Espaces Naturels – Titre VIII : Trame Verte et Trame Bleue), renvoie à la reconnaissance d'un réseau écologique territorial, mobilisant les concepts portés par la discipline de l'écologie du paysage. Ceux-ci sont les suivants :

- **Le réservoir de biodiversité ou zone nodale**, matérialisé par un ou plusieurs habitats d'une superficie suffisante, fournissant l'essentiel des besoins nécessaires aux êtres vivants pour accomplir tout ou partie de leur cycle de vie : alimentation, reproduction, repos. Ce sont des habitats de fort intérêt biologique souvent reconnus par des zonages de protection, incarnés par des milieux spécifiques (forêts, zones humides, landes, pelouses calcicoles...). Ils sont appréhendés par une lecture spatiale en « tâche » et forment des sous-trames spécifiques au sein de la « Trame Verte et Bleue » (sous-trame forestière, humide...), de configuration spatiale plus ou moins vaste, linéaire, fragmentée... ;
- **Le corridor écologique**, matérialisé par des espaces de type linéaire au caractère spatial continu ou discontinu, et permettant aux êtres vivants de se déplacer au sein de la « Trame Verte et Bleue » afin de gagner différents habitats où ils peuvent s'alimenter, se reproduire ou se reposer. Ceux-ci ont donc valeur de réservoir de biodiversité. Ce sont des éléments du réseau hydrographique (ruisseau, rivière...), des éléments végétaux tels que des haies... Un corridor écologique peut être également matérialisé par une succession de petits habitats au caractère plus ou moins temporaire suivant les espèces, tels que des successions de mares, bosquets... Ils sont alors qualifiés de « pas japonais » ;
- **La matrice**, constituant l'élément paysager dominant, à valeur de socle, dans lesquels s'inscrivent *réservoirs de biodiversité* et *corridors écologiques*. Ceux-ci sont entourés d'espaces transitionnels appelés *zones-tampon*. La matrice, conditionnée par sa superficie, peut être de différentes natures, de type agricole, urbain, forestier, bocager... En fonction de sa valeur écologique, la matrice peut constituer un intérêt plus ou moins fort pour les êtres vivants, lui fournissant ou non des services propres à l'accomplissement de leur cycle de vie. Selon la présence d'éléments ayant nature

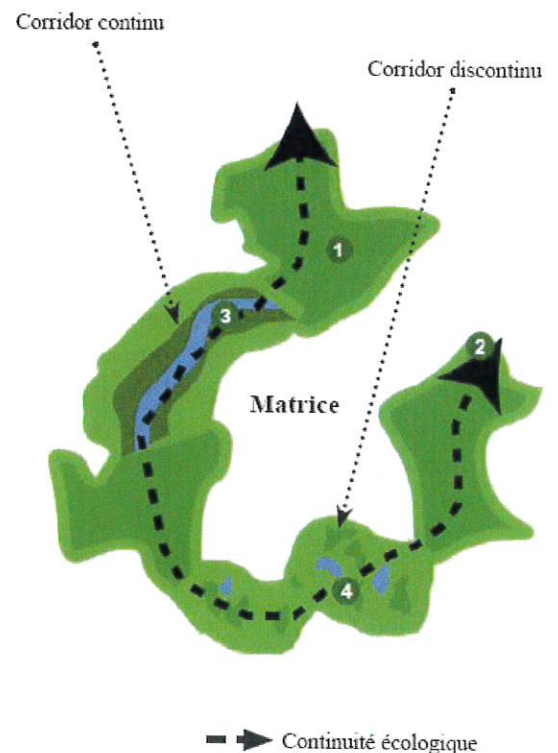
d'obstacle (infrastructures de transport, emprises artificialisées...), celle-ci est plus ou moins perméable aux déplacements faunistiques et floristiques.

Réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et matrice constituent les éléments structurants de la « Trame Verte et Bleue » dont la nature spatiale conditionne l'établissement de continuités écologiques sur le territoire étudié. Les continuités écologiques peuvent être rendues inopérantes du fait de la présence d'aménagements humains, apportant ainsi un éclairage substantiel quant à la planification urbaine projetant l'occupation future des sols sur le territoire.

Les lois du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 viennent modifier en profondeur le Code de l'Urbanisme dont les articles fondateurs que sont l'article L110 et L121-1 précisent dorénavant que les documents d'urbanisme doivent concourir à la « préservation » et à la « remise en état » des continuités écologiques.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cézac a ainsi pour obligation d'intégrer les éléments structurants de la « Trame Verte et Bleue » dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dont les principes sont traduits au sein du règlement et des documents graphiques.

Au-delà de ce caractère obligatoire, l'intégration de la « Trame Verte et Bleue » au sein du projet d'urbanisme constitue un véritable levier de développement du territoire, susceptible de matérialiser la logique de développement durable au niveau local à travers une préservation « dynamique » de la biodiversité.



Fonctionnement de la « Trame Verte et Bleue » -
Schéma de principe (Source : Uh)

b) La reconnaissance d'une « Trame Verte et Bleue » locale

La reconnaissance de la « Trame Verte et Bleue » consiste en une lecture du territoire mobilisant les concepts associés à l'écologie du paysage. Cette lecture nécessite d'être effectuée à plusieurs échelles, car les logiques territoriales liées à la « Trame Verte et Bleue » s'affranchissent très régulièrement des limites administratives.

La reconnaissance des continuités écologiques ne pourrait ainsi être seulement appréhendée dans le cadre des limites administratives quelque peu atypiques du territoire. Ce dernier est ainsi intégré à un réseau écologique à dimension régionale qu'il convient de lire à échelle adaptée.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), document-cadre en matière d'urbanisme à l'échelle intercommunale, est particulièrement adapté à l'approche « Trame Verte et Bleue », car ce dernier est souvent établi à des échelles géographiques correspondant à de grands ensembles territoriaux. Ceux-ci sont notamment susceptibles d'englober régulièrement des bassins hydrographiques conséquents. Le SCOT est donc l'outil privilégié de mise en œuvre de la politique « Trame Verte et Bleue » au niveau local.

Cependant, le territoire communal n'est pas encore couvert par ce type de document, susceptible d'orienter une réflexion communale quant à l'intégration des continuités écologiques au sein du PLU. Une interprétation indépendante a donc été réalisée à échelle communale, mobilisant l'ensemble des éléments de diagnostic et enjeux précédemment étudiés.

▪ Les continuités écologiques de la trame aquatique du Moron et ses affluents

La commune intègre dans sa partie est le bassin versant de la vallée du Moron, reconnue comme zone humide d'intérêt patrimonial. Celle-ci forme une continuité écologique majeure au niveau régional, de la tête du bassin versant à son exutoire, la Dordogne.

Cette continuité écologique majeure, matérialisée par la « colonne vertébrale » du ruisseau du Moron, bénéficie d'une multitude de connexions biologiques adjacentes au travers des nombreux affluents du Moron. Il est ainsi possible de définir des continuités écologiques à dimension locale, matérialisée par les ruisseaux du Colinet, du Fontgerveau et du Chevillard.

En outre, il convient à nouveau de rappeler combien la préservation des zones humides constitue un enjeu fort, tant au niveau local qu'aux niveaux national et européen. Il convient donc de prendre en compte cet enjeu majeur au sein du document d'urbanisme en inscrivant la vallée du Moron et ses affluents comme continuités écologiques au travers du PADD et de sa déclinaison réglementaire.

▪ Les continuités écologiques de la trame aquatique de la Saye

Il convient de rappeler que la partie orientale du territoire fait partie du bassin versant de la Saye, ruisseau dont le lit n'exerce pas d'emprise directe sur le territoire communal. Il convient cependant de replacer le territoire dans le cadre de la continuité écologique de dimension régionale que constitue **la vallée de la Saye, à ce titre reconnue comme site Natura 2000.**

Hors des limites de la commune, le site Natura 2000 n'a pas fait l'objet d'un diagnostic au sein du présent état initial de l'environnement, mais **doit être pris en compte dans la réflexion relative à la reconnaissance de la « Trame Verte et Bleue » locale.**

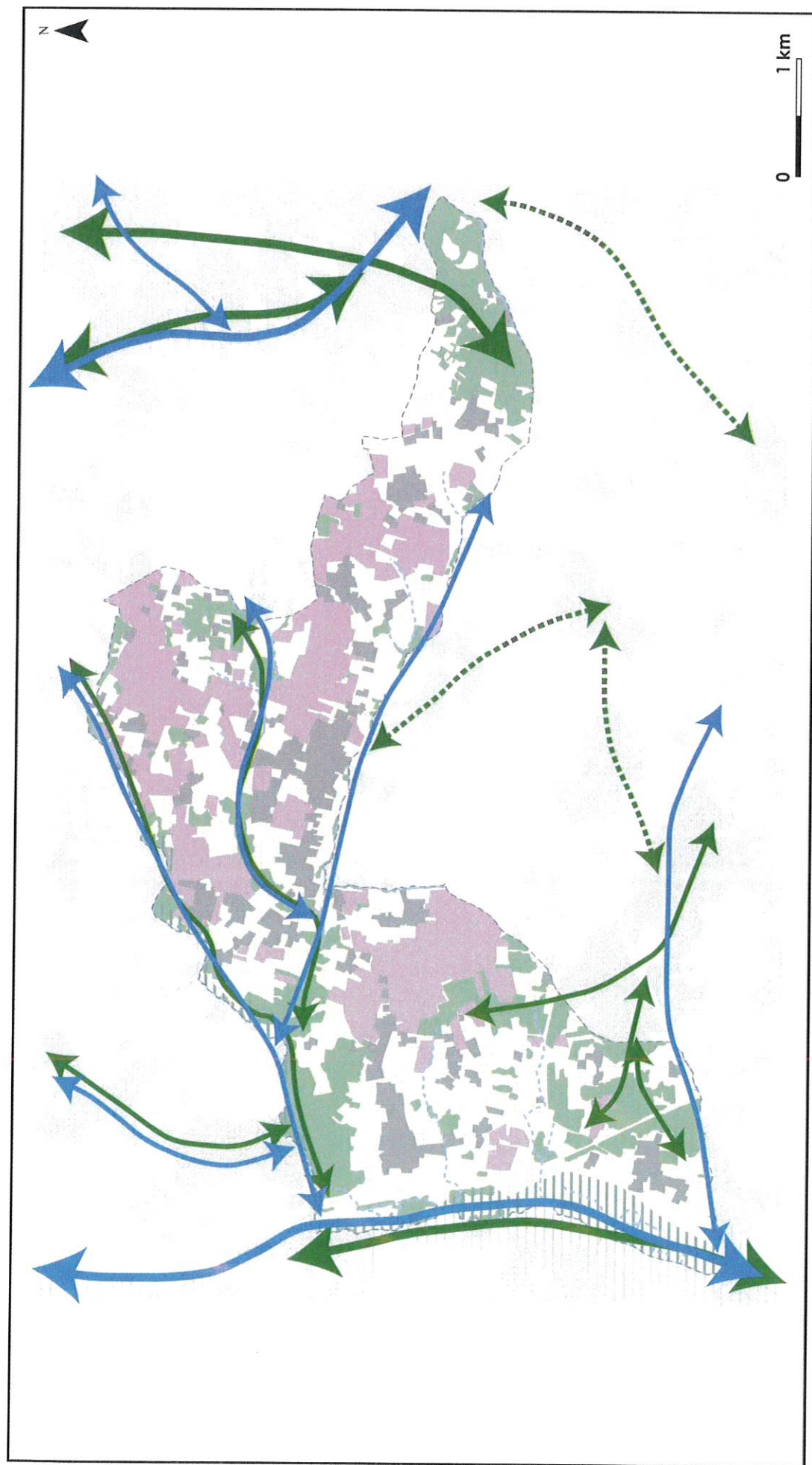
En outre, s'écoule sur le territoire le **ruisseau du Barreau**, petit affluent de la Saye traversant le massif forestier situé à l'est de la commune. Ce dernier dessine la limite sud-est du territoire, **et constitue une continuité écologique de niveau local qu'il convient d'intégrer au document d'urbanisme.**

▪ Les continuités écologiques établies au travers de la sous-trame forestière

La sous-trame forestière s'avère particulièrement riche au sein du territoire communal, et laisse apparaître des continuités écologiques, qui cependant, nécessitent d'être appréhendées hors des limites administratives du territoire. Ainsi, il est possible d'établir **l'existence de connexions biologiques au sein du massif forestier situé en partie est de la commune, qui établit lui-même des relations avec le vaste massif forestier de la Double** situé en limite nord du département.

En outre, des continuités écologiques à valeur locale se dessinent potentiellement au cœur du plateau agro-viticole, au travers d'un chapelet d'îlots boisés gravitant pour partie autour des vallées du Moron et de ses affluents, notamment le Colinet, le Fontgerveau et le Chevillard.

Outre l'importance de ces motifs boisés, il convient de relever la diversité des profils forestiers entre pinède, chênaies acidiphiles et forêts alluviales en matière de qualité écologique, garantissant la « perméabilité » du territoire au regard des déplacements de la faune.



Les continuités écologiques Commune de Cézac



Source : IGN BD ORTHO

Nature des continuités écologiques selon les milieux-supports

Continuités aquatiques (trame "bleue")

Continuités terrestres (trame "verte")

Configuration spatiale des milieux supports de continuité écologique

Couloirs d'échanges continus

Couloirs d'échanges discontinus ("pas japonais")

c) **Les éléments physiques sources de discontinuité au sein de la « Trame Verte et Bleue » locale**

L'ensemble des continuités écologiques recensés au sein du territoire constitue un réseau écologique dont le fonctionnement est susceptible d'être impacté par des aménagements humains plus ou moins conséquents, notamment de type infrastructures ou zones urbanisées. L'existence ainsi que l'extension de ceux-ci soulèvent des enjeux quant à la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire.

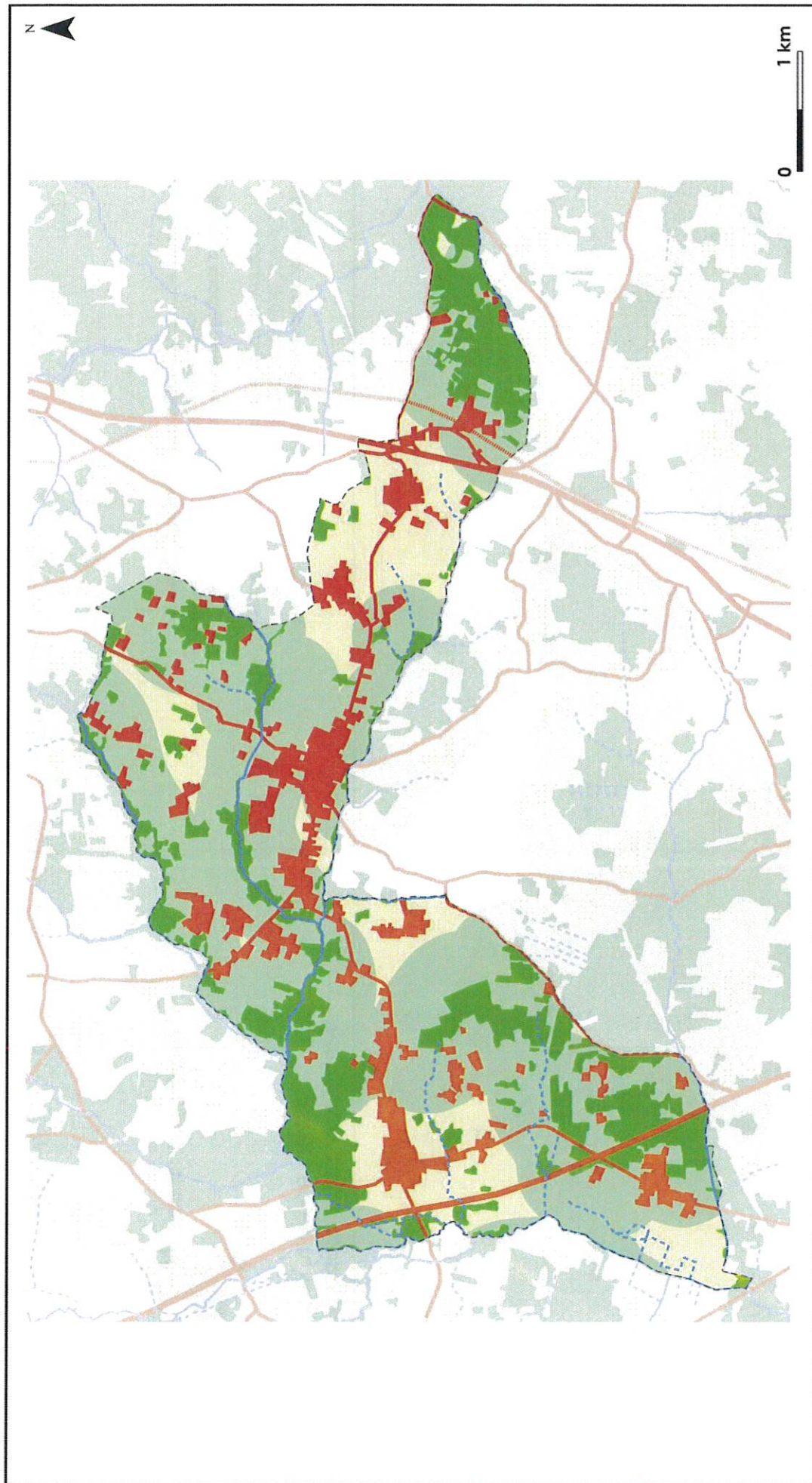
En matière d'infrastructures, le territoire se trouve traversé par plusieurs axes à dimension régionale, voire nationale. Il s'agit notamment de l'autoroute A 10 (Paris – Bordeaux), traversant le territoire en sa partie ouest, en constituant une rupture importante au sein de la vallée du Moron et ses palus.

Similairement, la N 10 constitue un axe régional (Poitiers – Bordeaux) qui traverse le territoire dans sa partie est. A cette infrastructure s'ajoutera prochainement le tracé de la Ligne de chemin de fer à Grande Vitesse (LGV), infrastructure à dimension nationale actuellement en projet.

L'ensemble de ces infrastructures est susceptible de perturber le fonctionnement écologique du territoire de manière considérable.

En outre, se pose également la problématique d'une urbanisation diffuse au travers du territoire, susceptible de créer des ruptures au sein de la « Trame Verte et Bleue ». Ce caractère de rupture est cependant limité ; l'urbanisation épargne notamment l'intégrité des vallées, qui matérialisent les principales continuités écologiques du territoire.

Le bon fonctionnement de la « Trame Verte et Bleue » locale constitue un enjeu majeur dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il s'avère donc nécessaire de prendre en compte l'ensemble des continuités écologiques identifiées dans la perspective de la définition du projet d'urbanisme communal, et in fine, ses déclinaisons réglementaires.



L'attractivité du territoire pour la biodiversité

Commune de Cézac

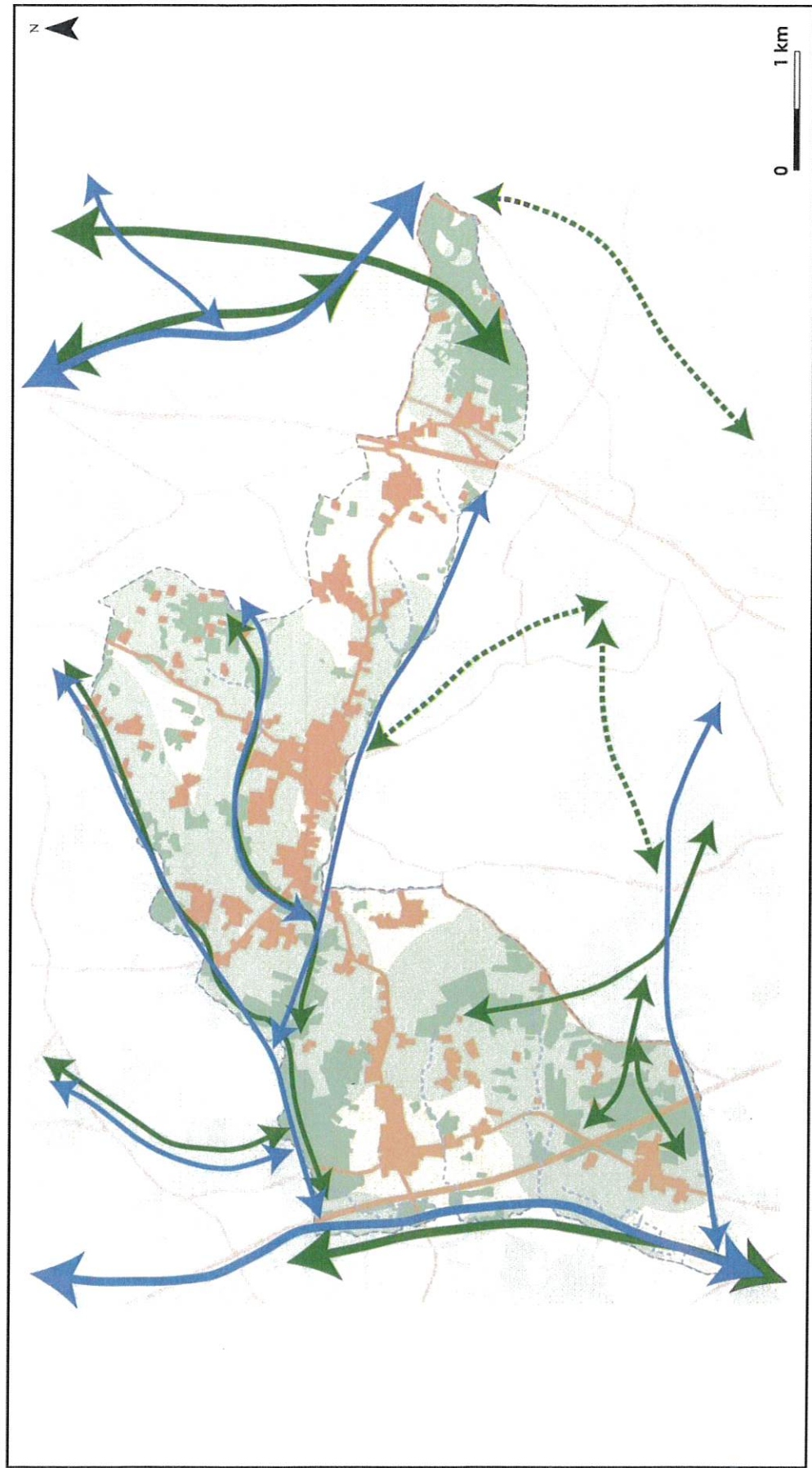
- Milieux structurants (+2)
- Milieux attractifs/espaces-tampons (+1)
- Milieux neutres (0)
- Milieux répulsifs (-1)

* Les espaces urbanisés ne sont pas localisés au-delà du périmètre administratif de la commune.

Source : IGN BD ORTHO



Clef de lecture : les milieux dits « structurants » désignent les habitats ayant valeur de réservoir de biodiversité. Des milieux dits « attractifs », également qualifiés de « zones-tampon », couvrent leurs abords. Ce sont des habitats au caractère transitionnel, d'une taille plus ou moins importante en fonction de leur qualité écologique. D'une manière générale, les milieux « neutres » et « répulsifs » désignent des habitats moyennement à peu favorables à la biodiversité.



Les continuités écologiques Commune de Cézac



Source : IGN BD ORTHO

Nature des continuités écologiques selon les milieux-supports
 Continuités aquatiques (trame "bleue")
 Continuités terrestres (trame "verte")

Configuration spatiale des milieux supports de continuité écologique
 Couloirs d'échanges continus
 Couloirs d'échanges discontinus ("pas japonais")

II.3. APPROCHE PATIMONIALE

3.1. Le patrimoine paysager

a) Principes d'analyse

La notion a été définie dans la *Convention européenne du paysage* par « une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ».

Le paysage est le résultat des **actions de l'homme** s'adaptant à son environnement naturel au cours de l'histoire. Il est la combinaison dynamique d'**éléments physiques, biologiques et anthropiques en évolution**.

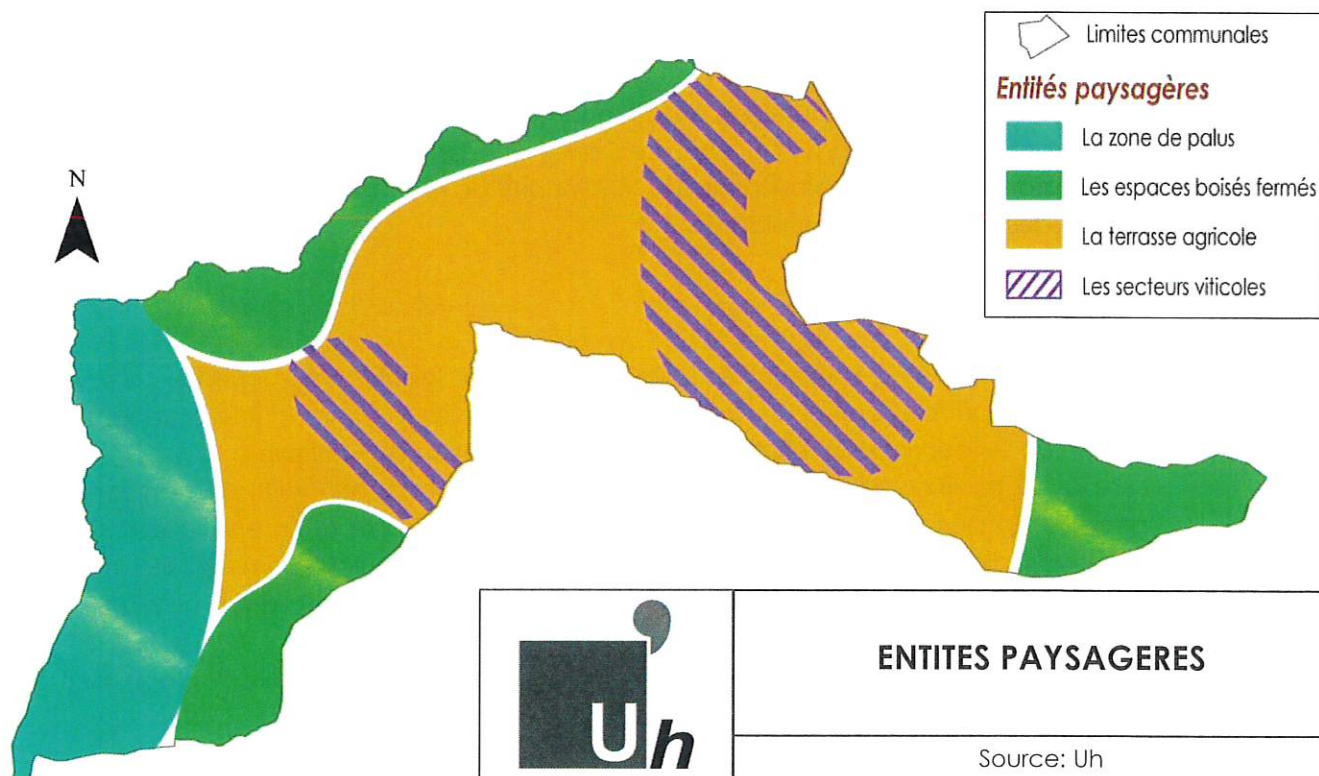
L'appréhension du paysage fait de plus appel à une dimension subjective liée à la portée du regard de chacun (qui a sa propre histoire, sa propre sensibilité...).

L'analyse s'emploiera à distinguer des parties de territoire communal, ayant **des traits communs et particuliers**, formant une zone homogène (appelées plus loin **entités paysagères**).

Par ailleurs, on donnera la définition de ces espaces à travers l'ensemble des signes naturels et culturels qui font la qualité d'un paysage.

En aménagement du territoire, la prise en compte des aspects paysagers est désormais presque obligatoire. En effet le Plan Local d'Urbanisme doit désormais le prendre en compte, et des lois comme celle du 8 janvier 1993 (dite "loi Paysage") permet la protection du paysage en tant que tel.

b) Entités paysagères principales



Au cœur de la Haute Gironde, entre l'agglomération Bordelaise et l'entrée dans le département de la Charente-Maritime, la commune se trouve dans un territoire de transition, figurant un cadre paisible qui se décline en douceur pour celui qui la traverse.

a. La zone de palus

S'étendant sur un espace sans relief, ces terres alluviales laissent paraître une ambiance riche (fertile) et humide. Des points d'eau parsèment l'espace. Délimité à l'Ouest par le Moron, cet ensemble s'étend à l'Est jusqu'aux premières élévations de relief, où l'on remarque que l'occupation du sol est différente.

Il subsiste un maillage bocager, en grande partie démantelé qui délimite les parcelles et suit les routes et chemins. Cette entité est structurée de manière beaucoup plus forte par la ripisylve du Moron marquant la limite communale et par l'A10 qui la traverse.

L'habitat est rare, conditionné par le risque inondation, en effet, le PPRi couvre cette entité paysagère. Des extensions récentes se sont implantées le long de la RD 737 qui suit les palus du Nord au Sud.

b. La terrasse agricole

La terrasse agricole associe parcelles de cultures, de pâtures et de vignes dans un relief au vallonement discret et ample.

Elle s'étend sur une grande partie du territoire, encadrée par les boisements et les deux infrastructures de déplacements qui traversent la commune : la RN 10 et l'A10. Les ensembles urbains principaux se situent sur cette entité.

Il s'agit d'un paysage composite et dont ressort pourtant une certaine simplicité.

Le paysage est semi-ouvert car le regard s'arrête sur les divers motifs paysagers : bosquets, haies discontinues, pylônes électriques et bâti diffus, qui composent l'entité.

Le paysage de polyculture est fractionné par des strates végétales en chapelets qui structurent la perception. De plus, cet ensemble est parsemé d'unités bâties de plus ou moins grande importance (hameaux, extensions pavillonnaires récentes...), regroupées au niveau des axes de communication.

c. Le secteur viticole :

Le vignoble devient prédominant sur des secteurs localisés du territoire. Les vignes sont cloisonnées par des bois ou les franges urbaines. Leur alignement et leur organisation en rang accentue les courbes du relief, allongeant la perception de l'horizon.

Les paysages viticoles se caractérisent par le sentiment de rationalité et d'uniformité qui s'en dégage. En période d'hiver c'est le sentiment de monotonie qui prend le pas. On se trouve dans un paysage où le travail de l'homme se ressent particulièrement : les travaux sur les vignes (taille, palissage, enherbement) donnent le sentiment d'un paysage soigné et travaillé.

Quelques structures viticoles se répartissent, mais restent ponctuelles. Il s'agit de bâtiments anciens de grande qualité architecturale.

Plusieurs problématiques peuvent se poser pour cet ensemble, notamment :

- le mitage de l'espace par l'urbanisation ;
- la question du traitement des franges avec les secteurs urbanisés ;
- la pérennité des pratiques agricoles, la protection et la valorisation du potentiel agronomique

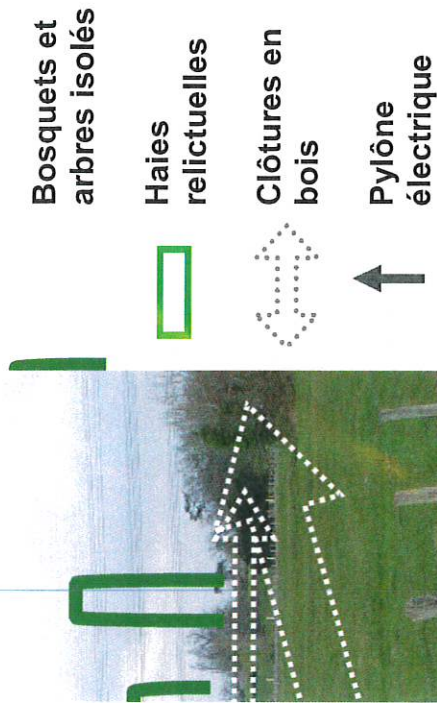
d. Les espaces boisés

Les boisements sont très présents sur la commune et recouvrent différentes formes. Les ripisylves constituent des barrières visuelles qui marquent le passage des cours d'eau.

La perception du regard se réduit dans cet ensemble, on se trouve dans un paysage fermé. Il comporte les boisements qui annoncent la forêt de la Double et qui couvre la partie Est de la commune, délimité par la RN10.

Les clairières sont bien découpées et aèrent le massif. Les lisières forestières jouent un rôle important pour la faune et la flore pour les habitats diversifiés qu'elles proposent (niches écologiques) et pour ses rôles biologiques (alimentation, nidification,...). C'est pourquoi les lisières montrent souvent une grande richesse dans les espèces que l'on trouve. De plus, les boisements de grande taille permettent de relier différents milieux, on parle de corridor écologique car ils offrent des possibilités de déplacement et de reproduction à la faune qui leur est associée.

Quelques landes subsistent dans ces espaces ouverts, et ont pour origine les défrichements de la forêt et le pâturage du bétail sur ces terrains inaptes aux cultures. L'intégrité de ces espaces de grande valeur biologique est menacée par l'"enfrichement" et la reconquête de la forêt.



Motifs boisés (bosquets, haies, arbres isolés,...) ponctuant la terrasse agricole (*Ruffec*)



Encadrement boisés des vignes – obstacle visuel (*La Baronnerie*)



Systèmes de clairières occupées par des habitations et/ou pâturées dans le massif (*Gélineau*)



le la RD 137





posite : pâture, urbanisation, motifs végétaux...
(*Tayac*)

uration du paysage à composantes et à hauteurs

reuil)

(*Lapourcaud*)



Événement bâti identitaire
(*Château Marinier*)

Mers de vignes
(*Landreau*)



(*La Croix de Giroton*)

3.2. Les paysages bâtis

Les paysages bâtis peuvent être distingués en plusieurs structures. Sur le territoire communal, ces structures se répartissent entre villages, hameaux et écarts, et le bourg occupant une position centrale.

Ce dernier constitue le pôle majeur d'habitation et montre une centralité urbaine structurante du fait de la présence des équipements et des services publics.

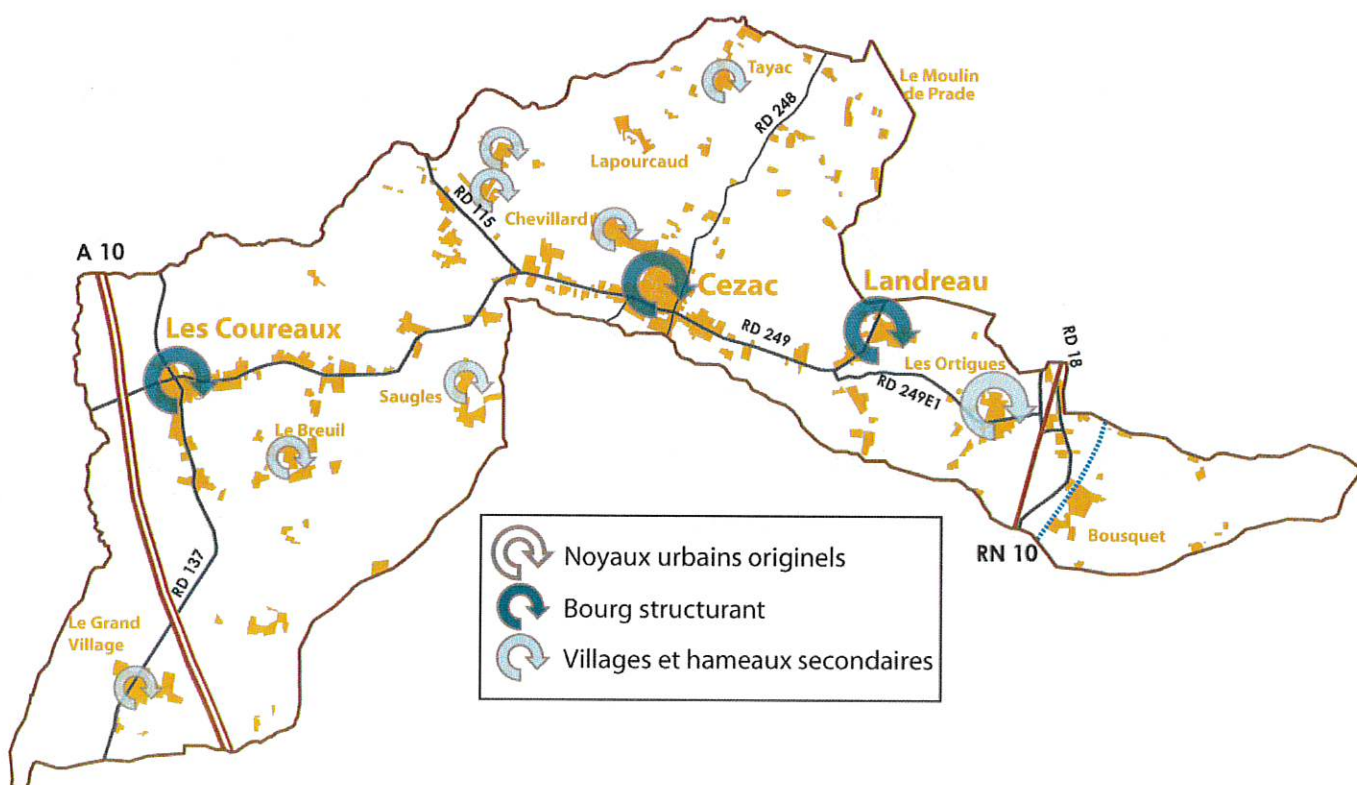
Cependant deux autres villages structurants se dégagent, localisés sur la voie traversante majeure : la RD 249. En effet, la RD 249 est une voie structurante pour la commune, elle traverse le territoire d'Ouest en Est reliant la RN 10 à la RN 137 et à la côte estuarienne. Cette voie a conditionné le développement urbain : on observe une organisation linéaire de l'habitat à CEZAC mais aussi aux Coureaux en entrée de bourgs.

De plus, le territoire est parsemé de petites entités bâties qui correspondent à une structuration traditionnelle de l'espace de la Haute Gironde : des hameaux diffus dans l'espace agricole desservis par un réseau viaire dense.

Certains d'entre eux montrent encore une enveloppe bien déterminée, mais la plupart ont tendance à être englobés par des zones d'extensions urbaines linéaires. On observe aujourd'hui une urbanisation qui semble diffuse sur la commune.

La commune connaît une forte pression urbaine depuis plusieurs années qui se traduit par un développement significatif d'un habitat individuel selon des modalités récentes de développement. Notons que l'urbanisation est contrainte dans la partie Ouest du territoire par la zone inondable des palus du Moron.

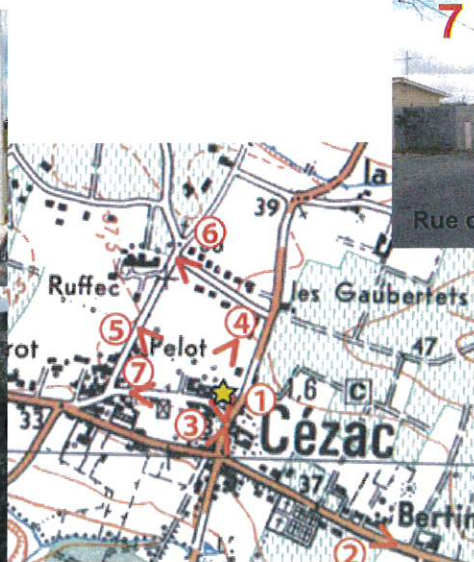
En outre, de grandes infrastructures routières traversent et « tranchent » le territoire communal.



a. Le bourg de Cezac :

Implanté au centre du territoire aux pieds du Fongerveau, le bourg est constitué d'un ensemble ancien relativement dense qui connaît des extensions le long des voies de communication se faisant au dépend de l'espace agricole environnant. Le cœur du centre bourg de CEZAC se trouve à l'intersection des RD 249 et 248.

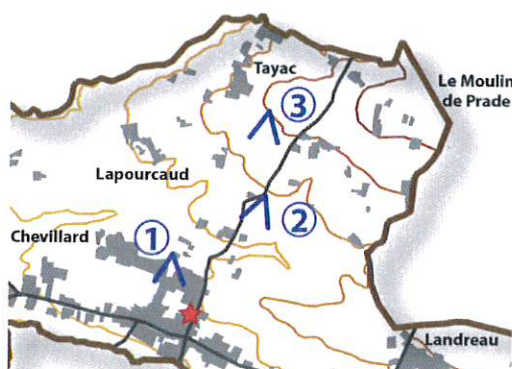
Les ambiances les plus prégnantes apparaissent entre la RD 249 et la place de l'Eglise, où le bâti est dense et de qualité (le centre ancien). Les façades imposantes composent l'espace rue. Plus l'on s'éloigne de ce centre, plus l'organisation perd de sa densité et les bâtiments de leur hauteur.



b. Le Bourg dans son environnement :

On trouve de nombreux points de vue sur le clocher du bourg, véritable repère paysager. On note d'un cadre arboré autour du bourg qui est contenu entre le passage du ruisseau de Fongerveau au Sud et le ruisseau du Chevillard au Nord.

Ces "écrins" arborés jouent beaucoup dans l'intégration paysagère du bourg. Néanmoins, les extensions récentes qui se sont développées le long des voies depuis le centre, sont plus exposées visuellement, souvent au contact direct de parcelles cultivées.



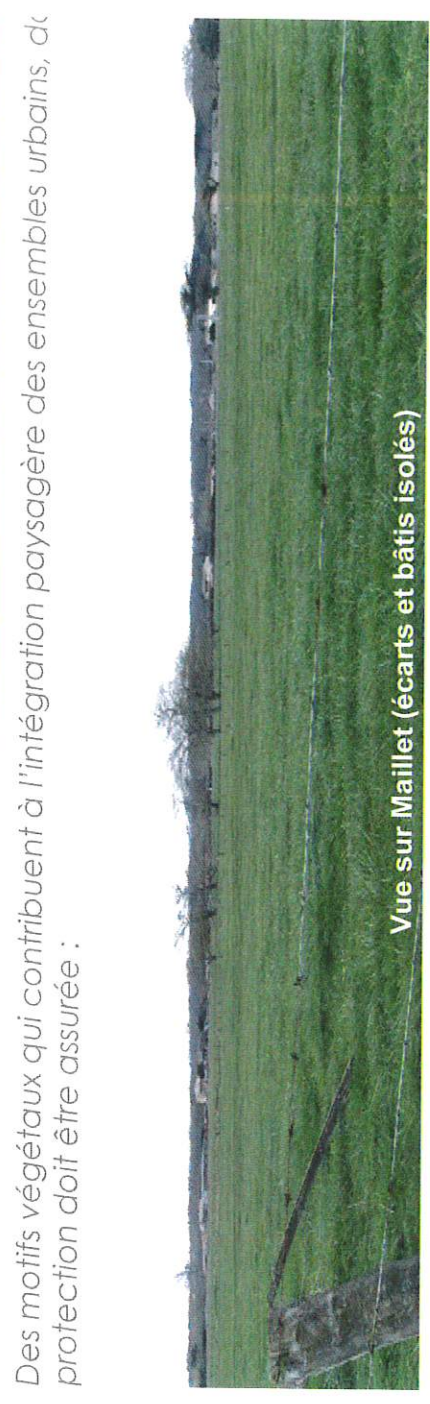
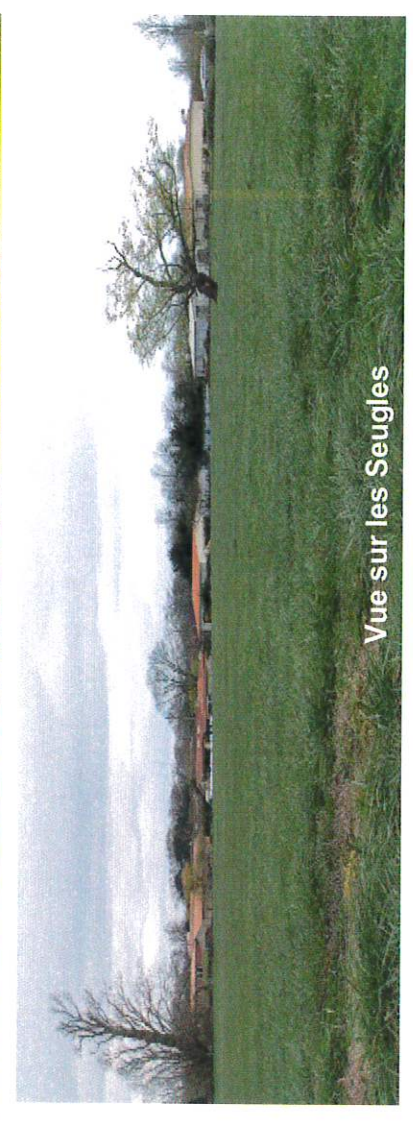
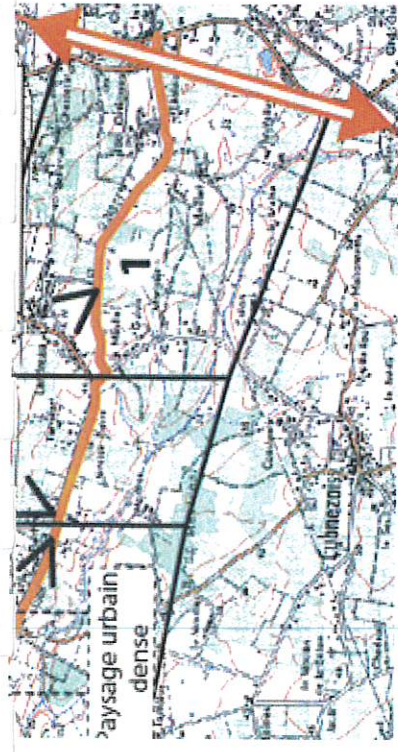
c. Les villages dans leur environnement :

Les villages et hameaux sont situés pour la majorité sur le plateau agricole et de façon disséminée. Les villages principaux sont les Coureaux et Landreau. Des hameaux constitués d'une dizaine d'habitations environ viennent compléter ces structures urbaines, les principaux sont les Grand Village, Le Breuil, Seugles, Tayac, Séguin, Chevillard, Lapourcaud et Les Ortigues.

Ces noyaux urbains anciens ont fait l'objet d'extensions sous la forme de lotissements. Se posent alors des enjeux de cohérence avec le bâti ancien et d'homogénéité paysagère. Ainsi, dans les paysages de plaine, les nouvelles constructions excentrées des cœurs des hameaux et aménagées sans transition avec les espaces agricoles peuvent générer des ruptures visuelles et un paysage moins lisible.

Les entités bâties restent relativement exposées du fait des paysages ouverts. Il y a donc un enjeu de traitement paysager des franges urbaines fort et de respect des formes bâties de qualité.

Le village des Coureaux et le Grand village font exception puisqu'ils se font plus discrets, situés dans le fond de vallée du Moron, aux plus basses altitudes.



Vue sur Landreau depuis les Origines

Vue sur une extension urbaine récente en continuité des Ballais

Vue sur les Seugles

Vue sur Maillet (écarts et bâtis isolés)

Des motifs végétaux qui contribuent à l'intégration paysagère des ensembles urbains, de protection doit être assurée :

d. Les infrastructures routières et leur impact paysager :

Le territoire communal est traversé par plusieurs voies dont l'impact tant dans le paysage que dans l'organisation urbaine de la commune n'est pas négligeable.

- **La RN 10 :** Cette route traverse la commune sur un peu plus de 1200 m de manière rectiligne. Elle s'expose visuellement depuis les routes qui l'irriguent (RD249E1, RD18). Ce secteur s'offre au regard sur un périmètre d'une centaine de mètres de part et d'autre. Principal point noir de la commune, ses abords mériteraient une attention particulière quant à un traitement paysager.
- **L'A10 :** Elle se situe dans une zone de palus non urbanisée. Moins exposée visuellement, cette infrastructure est perceptible entre les discontinuités des bois qui la bordent. Son caractère linéaire semble couper la zone des palus en deux. L'impression de linéarité est encore présente mais moins perceptible du fait des rideaux boisés qui la bordent. L'aire de repos de CEZAC est entièrement entourée de boisements.

Les RN 10 et A10 sont classées au titre des voies à grandes circulation et sont donc soumises à l'application de l'article L.111-1-4 DU Code de l'Urbanisme. Elles sont par ailleurs concernées par l'arrêté du 6 Octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- **La RD 249** offre des perspectives souvent larges sur la terrasse agricole et la vallée du Fongerveau, quand l'urbanisation linéaire qui s'est développée le long de la route ne fait pas obstacle à la visibilité.
- **La ligne SNCF Bordeaux-Châtres :** actuellement concernée par le projet LGV Sud Europe Atlantique, l'emprise actuelle de la ligne va évoluer en augmentant. Le PLU prendra en compte ce projet par l'inscription d'un emplacement réservé spécifique ainsi qu'une distance de recul pour les constructions nouvelles. Une attention particulière devra être portée sur le traitement paysager pour l'intégration de cette zone qui marque la limite du massif boisé du Barrail.



3.3. Le patrimoine architectural

L'église **Saint Pierre**, marquant le cœur du bourg, ainsi que les **château viticoles et les chais** qui parsèment le territoire constituent des éléments majeurs du patrimoine de la commune.

La commune de CEZAC ne compte pas d'édifice classé au titre des Monuments Historiques.

La commune présente également d'autres bâtiments d'intérêt patrimonial tels que des **maisons de maîtres et des corps de ferme**.

Les châteaux et les demeures du XIXème présentent un réel intérêt historique pour la commune, car ils témoignent d'un riche passé agricole.

Outre ce paysage architectural reconnu, la commune accueille également des **bâtiments traditionnels** de qualité : maisons de journaliers, ... (le recensement des bâtiments a vocation agricole susceptible de changer de destination devront être recensés).

Ces constructions présentent des **détails d'intérêt** participant à donner du caractère à la commune (murs en moellons, ...). Ces éléments témoignent d'un savoir-faire architectural.

La commune bénéficie également de nombreux **éléments de petit patrimoine** hérités de son passé : puits, lavoir, croix murs de pierres...

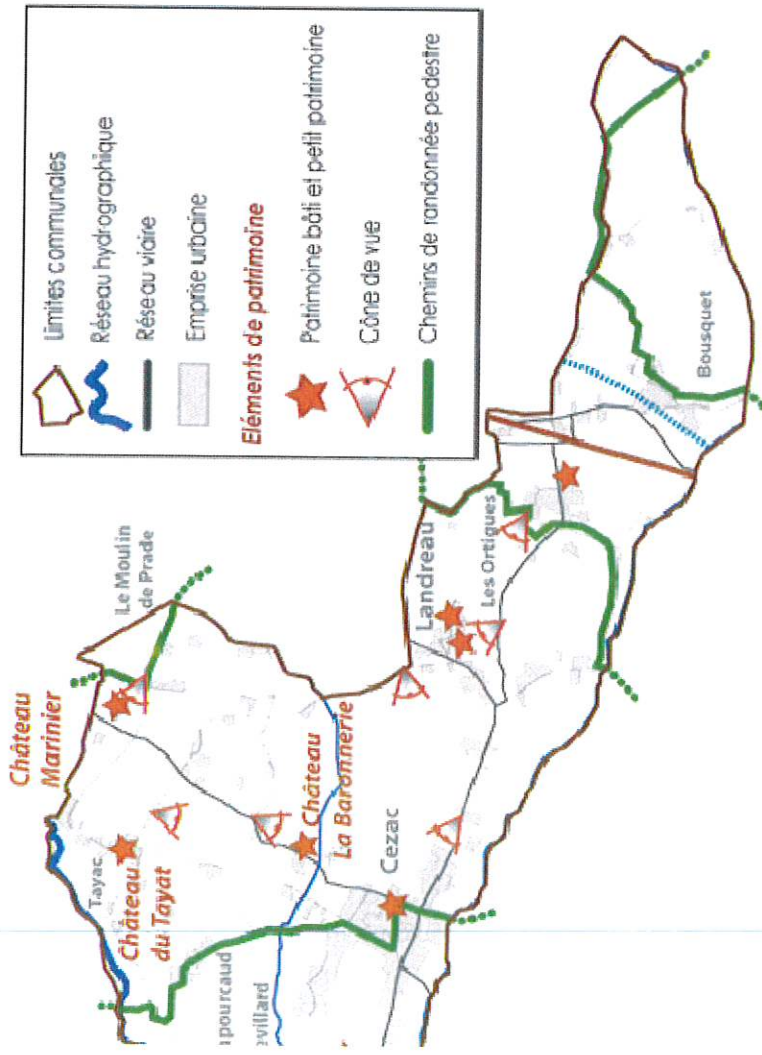
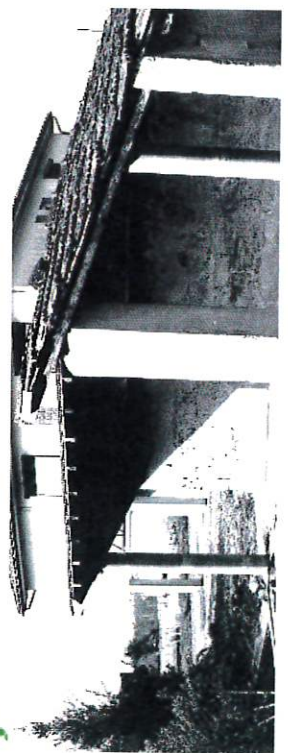
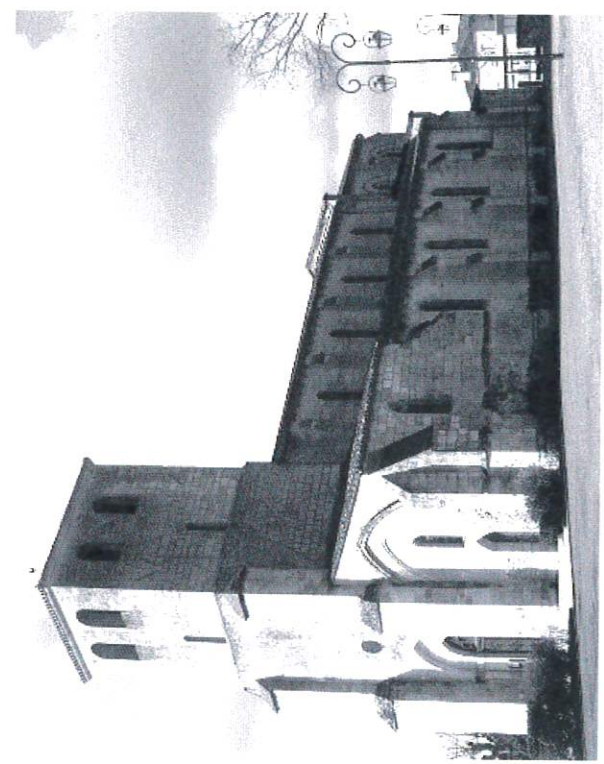
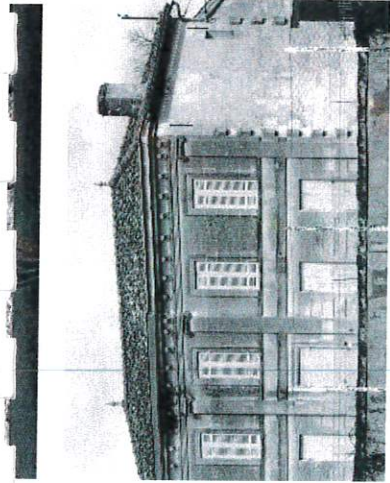
Le petit patrimoine peut correspondre à une diversité de formes et d'éléments qui constituent des points de repère importants dans le paysage et le village.

Ce patrimoine particulier témoigne aussi d'une activité traditionnelle ancienne et de l'histoire de la commune : les lavoirs, puits et fontaines étaient des lieux de sociabilité et d'échange. Le petit patrimoine est source de **sa singularisation et de son identification**.

Du point de vue du patrimoine naturel, on notera la présence de nombreux arbres remarquables en alignement ou isolés.

L'enjeu reste le maintien de la multiplicité et de la diversité des ces éléments de patrimoine qui participent à la qualité des paysages et à celle d'un cadre de vie.

Enfin, la commune est traversée par plusieurs chemins de randonnées qui sont de bons supports pour partir à la découverte du patrimoine paysager de CEZAC (deux circuits départementaux et deux boucles locales).



2000
Mètres

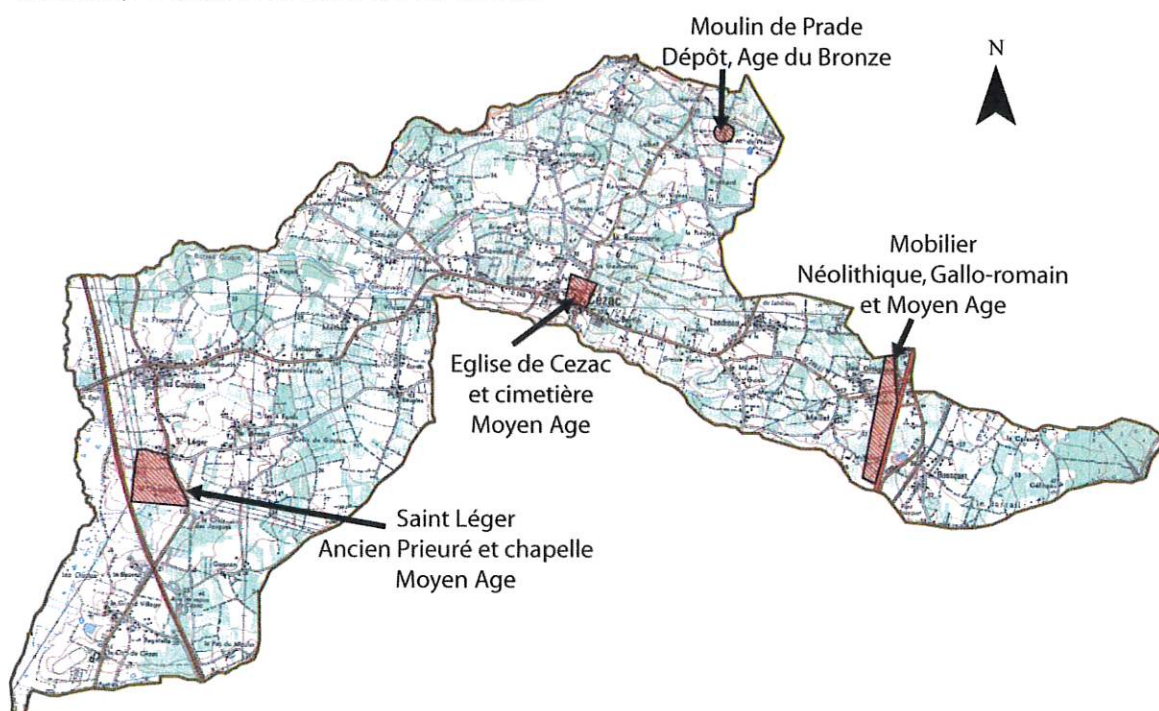
3.4. Le patrimoine archéologique :

La commune qui compte quatre sites archéologiques, fait l'objet d'un zonage archéologique reproduit au chapitre sur les risques du rapport.

Le Service Régional de l'Archéologie mentionne les zones sensibles suivantes :

- Eglise de Cézac - Eglise (ancienne) et cimetière – Moyen Age ;
- Moulin de Prade - Dépôt, Age du Bronze – Moulin, Moderne ;
- Entre les Ortigues et le Vallon : Mobilier – Néolithique, Gallo-romain et Moyen Age ;
- Saint Léger - Ancien Prieuré et chapelle – Moyen Age.

Pour mémoire, mention de la découverte ancienne (avant 1876) d'une hache polie néolithique dans le secteur de La Biterne.



L'archéologie préventive s'est développée récemment, autour de grands chantiers d'aménagement. Les fouilles préventives sont entreprises lorsqu'il apparaît qu'un projet de travaux risque de détruire ou d'endommager un site dont on peut supposer qu'il contient des vestiges ou des traces archéologiques d'un intérêt certain.

L'archéologie préventive concerne aussi bien des zones rurales que des opérations dans les centres et les périphéries des villes. Elle implique que les programmes de fouilles soient exécutés dans un certain délai, de façon que les travaux d'aménagement envisagés puissent être ensuite exécutés.

II.4. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET DES CONTRAINTES SUPERIEURES D'AMENAGEMENT

4.1. Les risques liés au milieu physique

La probabilité d'occurrence de risques (qu'ils soient naturels ou technologiques) sur le territoire communal ne signifie pas dans tous les cas l'impossibilité de construire sur les espaces soumis à des aléas. Elle doit être l'occasion d'une réflexion approfondie sur les enjeux qu'ils posent, au plan humain, économique ou financier.

L'analyse des risques devrait tenir compte de trois facteurs principaux qui concernent :

- la nature des risques; leur probabilité d'occurrence, leur dangerosité ;
- les risques induits par l'urbanisation elle-même sur le milieu (selon les caractéristiques du programme mis en œuvre) ;
- leur impact sur les populations (atteinte à l'intégrité physique des personnes et à leurs biens), les infrastructures et équipements publics.

La collectivité pourra de cette façon mettre sur pied une politique locale et globale de gestion des risques en considérant la prévention, l'organisation des secours et le traitement d'événements accidentels.

La commune de CEZAC figure au dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme étant exposée aux risques suivants :

- Inondation ;
- Retrait-gonflement des argiles.

Le tableau ci-après dresse la liste des arrêtés de catastrophe naturelle survenus depuis 1982.

Arrêtés de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Phénomène lié à l'atmosphère - Tempête et grains (vent) - Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	16/06/1988	16/06/1988	24/08/1988	14/09/1988
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	16/06/1988	16/06/1988	24/08/1988	14/09/1988
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/06/1989	31/12/1990	28/03/1991	17/04/1991
Inondation - Par submersion marine - Marée de tempête	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par une crue (débordement de cours d'eau)	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvement de terrain - Tassements différentiels	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005

Source : prim.net

La commune est exposée au risque d'inondation et répertoriée au Dossier départemental des risques majeurs.

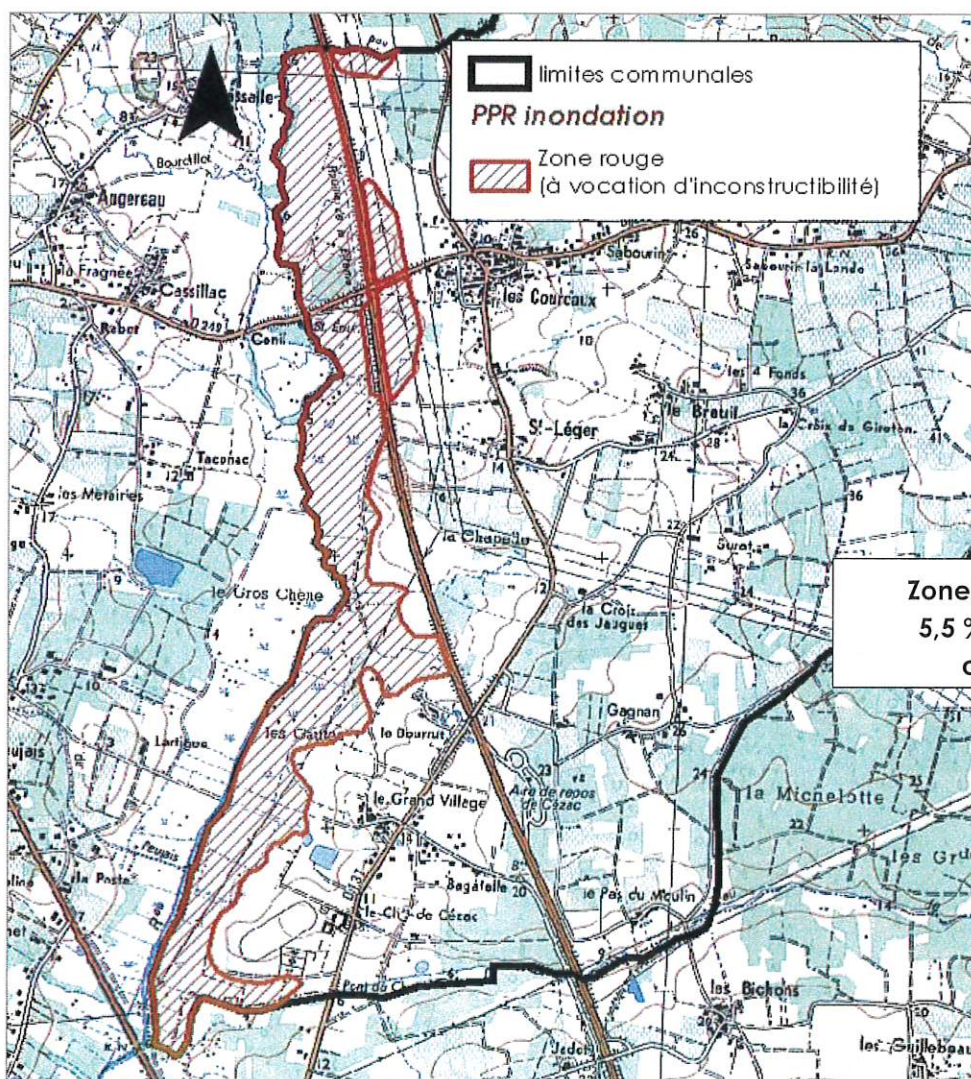
La commune est concernée par un Périmètre de Protection du Risque inondation intitulé « Dordogne Bourg / Izon et qui a été approuvé le 9 mai 2005.

CEZAC est catégorisée comme une commune où l'enjeu humain lié au risque inondation reste à définir.

La loi sur l'eau du 2 Février 1995 et ses textes d'application fixent trois objectifs :

- La nécessité de prévenir le risque humain,
- Le maintien du libre écoulement et de la capacité d'expansion des crues,
- La prévention des dommages aux biens et aux activités.

L'habitat de la commune de Cézac n'est pas directement concernée par ce risque qui la touche sur sa frange Ouest car il recouvre principalement des zones de marais.



Zone rouge = 106 Ha
5,5 % de la surface
communale

b)

La commune est concernée par le risque de mouvements de terrain différentiels **liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux**. L'enjeu humain lié au risque mouvement de terrain reste à définir.

Chacun sait qu'un **matériau argileux** voit sa consistance se modifier en fonction de sa **teneur en eau** : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. On sait moins en revanche que ces modifications de consistance s'accompagnent de **variations de volume**, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que **les mouvements les plus importants sont observés en période sèche**. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à **l'évaporation**. Il en résulte un **retrait des argiles**, qui se manifeste verticalement par un **tassement** et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'**amplitude de ce tassement** est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est **épaisse** et qu'elle est riche en **minéraux gonflants**. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'**arbres** (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Ces mouvements sont liés à la structure interne des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols (la fraction argileuse étant, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 μm). Ces minéraux argileux (phyllosilicates) présentent en effet une structure en feuillets, à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber, sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, provoquant ainsi un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. Certaines familles de minéraux argileux, notamment les smectites et quelques interstratifiés, possèdent de surcroît des liaisons particulièrement lâches entre feuillets constitutifs, si bien que la quantité d'eau susceptible d'être adsorbée au cœur même des particules argileuses, peut être variable.

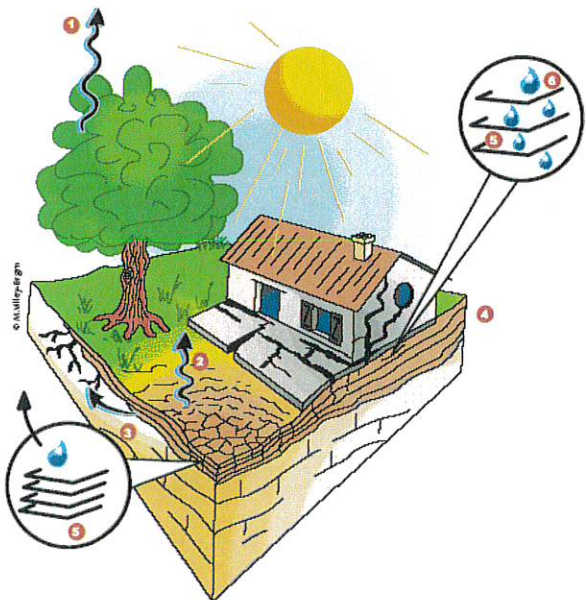
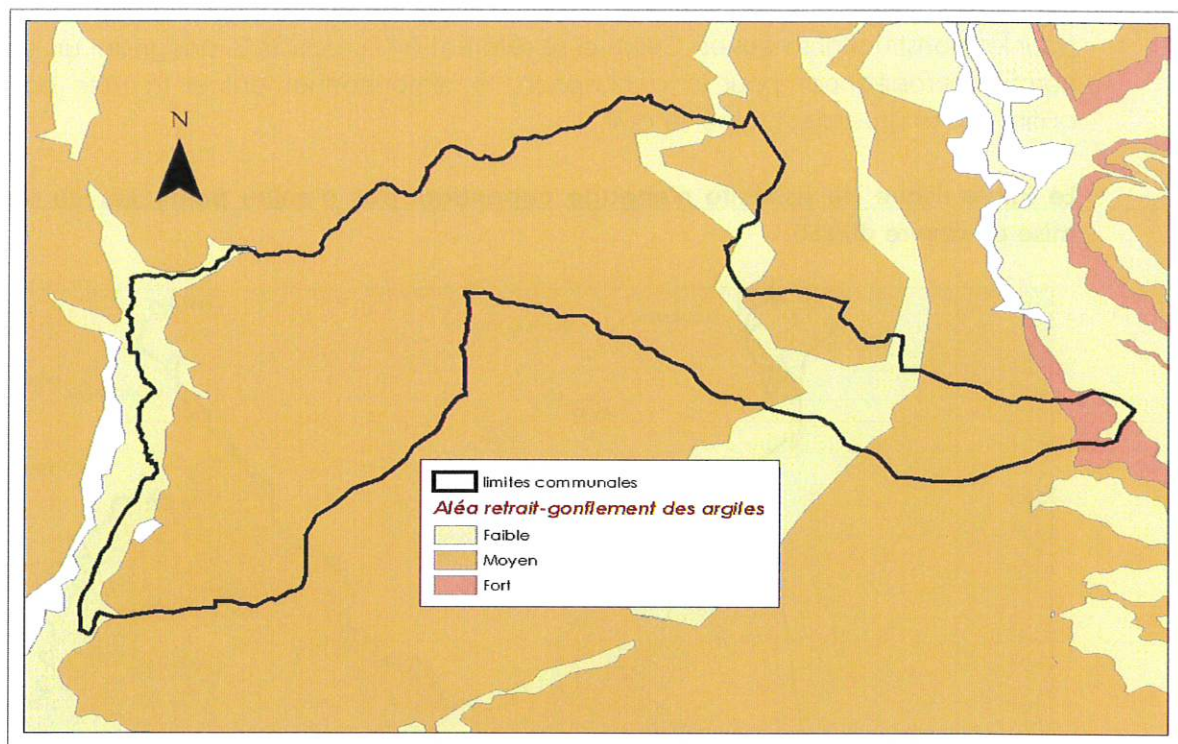


Illustration du risque de retrait et gonflement d'argiles



Source : www.argiles.fr

L'étude d'aléas réalisée fin 2005 par le MEDD a défini la superficie de la commune en aléas :

- Fort : 1 %
- Moyen : 85,3 %
- Faible : 13,5 %

La commune de Cézac est largement concernée par ce risque qui la touche sur quasiment l'ensemble de son territoire suivant un aléas « Moyen ». Il est donc indispensable de conduire une étude de sol au préalable de tout projet de construction.

c) Risque sismique

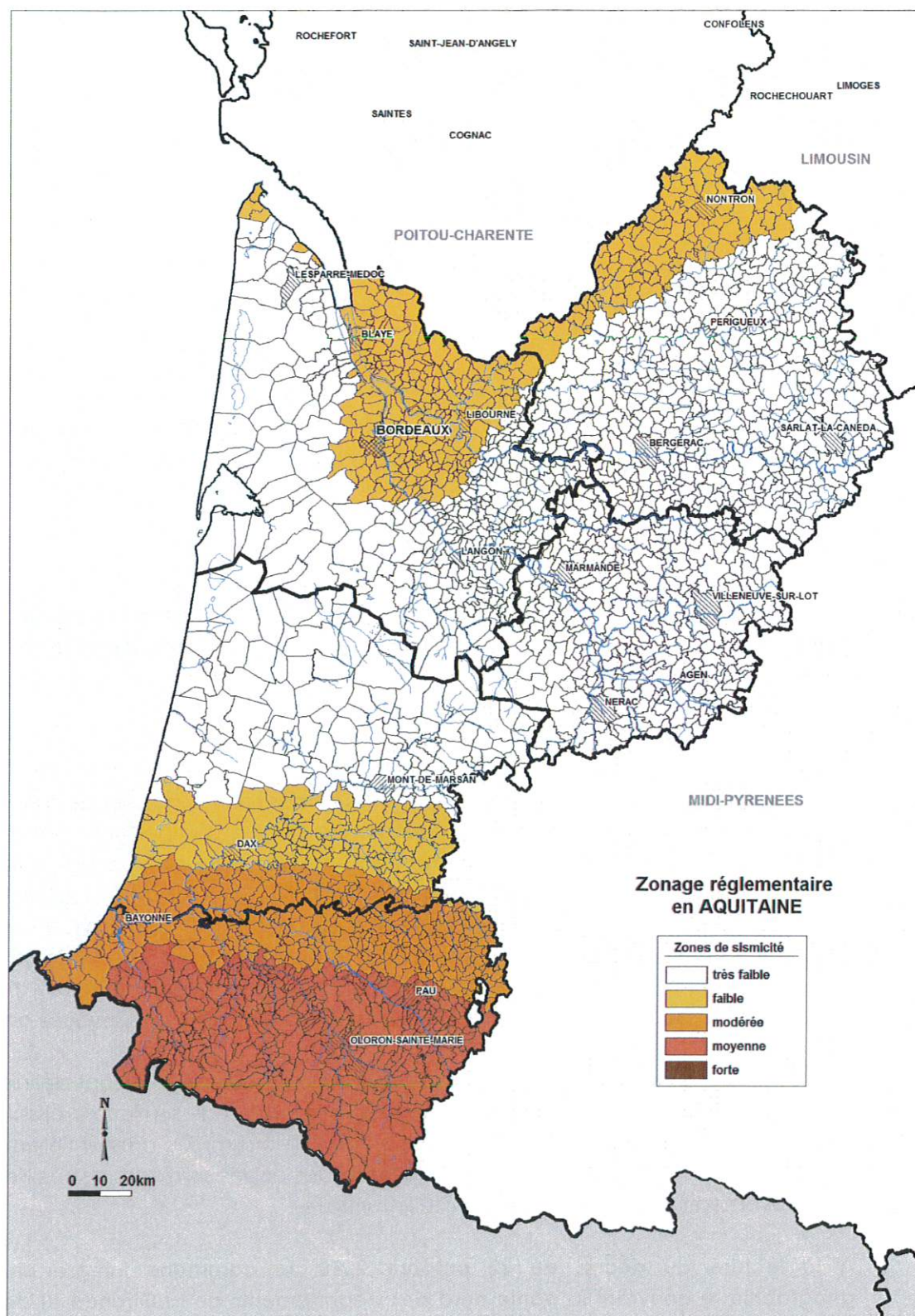
L'aléa sismique se traduit par une rupture brutale des roches au sein de failles géologiques, engendrant une vibration du sol susceptible de causer d'importants dégâts sur les biens matériels ainsi que les individus. Le séisme se caractérise par un foyer, région de la faille où se produit la rupture rocheuse, un épïcêtre constituant le point situé à la surface du sol où l'intensité des vibrations est la plus importante. Egalement, une magnitude est mesurée au travers de l'échelle de Richter, ainsi qu'une intensité, mesurée à l'aide de l'échelle MSK. La fréquence et la durée des vibrations sont également des données permettant de caractériser le risque sismique au travers de l'étude d'événements sismiques antérieurs.

Les cadres réglementaires portant sur la gestion du risque sismique sont définis par le décret du 22 octobre 2010, établissant cinq zones réglementaires de sismicité croissante, basées sur un découpage communal. La détermination de l'aléa sismique a essentiellement reposé sur l'étude de données de mesure d'accélération des ondes sismiques, recueillies à l'occasion de mouvements sismiques ayant affecté le territoire.

A la lecture du décret du 22 octobre 2010, la commune intègre une vaste zone géographique couvrant la partie nord des départements de la Gironde et de la Dordogne. Celle-ci est exposée à un risque de sismicité de niveau 2, considéré comme faible.

Ce zonage réglementaire s'accompagne de règles de construction parasismique s'imposant pour les constructions neuves. Celles-ci se réfèrent à l'Eurocode 8, désignant un ensemble de normes européennes pour la conception, le dimensionnement et la mise en œuvre de bâtiments et structures de génie civil.

Le faible risque de sismicité n'engage cependant pas d'enjeu particulier au regard de la mise en œuvre du PLU.



d) Risques liés à la remontée de la nappe phréatique

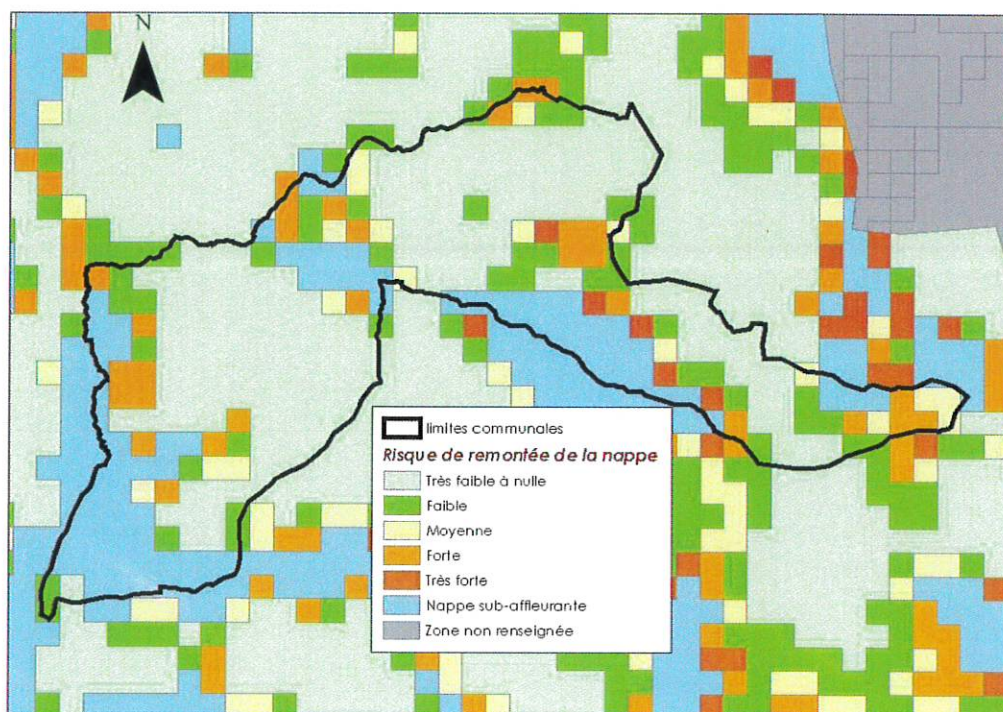
Les nappes phréatiques sont également dites libres car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre et est reprise plus ou moins vite par l'évaporation et par les plantes, une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air -qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

- les précipitations sont les plus importantes ;
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation ;
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle. Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle **«battement de la nappe»** la variation de son niveau.



Source : BRGM

Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'**«étiage»**. Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : **c'est l'inondation par remontée de nappe.**

e) Les risques technologiques

La commune est concernée par la présence d'un établissement visé par la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumis au régime de l'autorisation. Il est implanté sur la commune au lieu-dit « La Croix de Balais ». Il s'agit d'une activité de récupération (non ferreux) autorisée par Arrêté Préfectoral en date du 4/01/1994.

La commune est en outre concernée par une carrière à ciel ouvert exploitant l'argile destinée à la fabrication de brique et de tuile au lieu-dit « Bousquet » autorisée par arrêté préfectoral en date du 23/07/1973 et APC du 10/08/1993 (renouvellement jusqu'au 23 juillet 2013).

4.2. Les contraintes supérieures d'aménagement

a) Les Servitudes d'Utilité Publique

La liste des servitudes d'utilité publique qui affectent l'utilisation des sols est fixée, conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'urbanisme par décret en Conseil d'Etat.

Les servitudes d'utilité publique sont distinctes des servitudes d'urbanisme : elles sont instituées dans un but d'utilité publique, selon les règles propres à chacune des législations en cause, législations distinctes, extérieures et indépendantes du Code de l'urbanisme sauf hypothèse de la servitude de passage le long du littoral qui, bien qu'appartenant à la catégorie des servitudes d'utilité publique, est instituée par l'article L. 160-6 du Code de l'urbanisme. Certaines de ces servitudes peuvent, de plus, affecter directement l'utilisation des sols, d'autres étant sans incidence immédiate de ce point de vue (par exemple servitudes liées à la loi du 29 décembre 1979 relative à la publicité, ou à la loi du 27 septembre 1941 concernant les fouilles archéologiques, etc.). Pour cette raison le législateur a pris en compte l'existence de ces servitudes, essentiellement, dans le cadre des plans d'occupation des sols. Il en a donné une liste formalisée. Dans ces conditions, il y a peu de difficultés, pour savoir si l'on est ou non en présence d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, il suffit de se reporter à la liste telle qu'elle figure dans le Code de l'urbanisme.

Un plan ainsi qu'une liste des servitudes d'utilité publiques est annexé au présent document.

Pour rappel, la commune de Cézac est soumise au plan de prévention risques inondation approuvé par arrêté préfectoral du 9 mai 2005, valant servitude d'utilité publique.

2) Documents de planification et d'urbanisme supra-communaux

La commune de Cézac est comprise dans le périmètre du Pays de la Haute Gironde et de la communauté de communes du canton de Saint-Savin. Les études du Programme Local de l'Habitat (PLH) à été lancé en septembre 2004 sur le périmètre du Pays de la Haute Gironde.

D'autre part un Schéma Intercommunal d'Aménagement a été initié en 2004 par le Syndicat Mixte du Pays de la Haute Gironde. Suite aux évolutions légales liées à la loi ENL du 13 juillet 2005 et celle portant sur le droit au logement du 5 mars 2007, le PLH n'était plus de sa compétence. Une « Etude Stratégique d'Incitation » a succédé à ce PLH et a été validé par le groupe de travail fin 2009 (cette étude ne recouvre pas de valeur légale, elle ne s'impose donc pas au PLU).

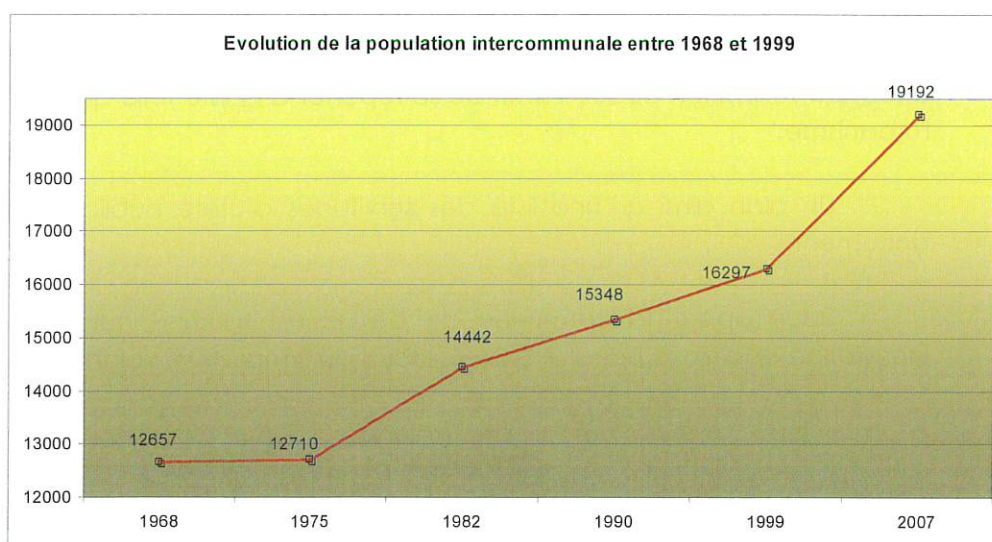
Enfin, Cézac est aussi concerné par le projet de **Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique entre Angoulême et Bordeaux** et qui génère l'inscription d'un Emplacement Réservé sur le plan de zonage du PLU.

A. POPULATION ET LOGEMENT

Repères de l'étude : L'analyse est menée sur la base des données INSEE (dernier recensement général de 1999 et les données disponibles en 2010 correspondant au recensement de 2007) et sur la base de données propre à la commune. Pour restituer les dynamiques de la commune dans leur contexte, une comparaison des données à l'échelle de la Communauté de Commune du canton de Saint-Savin.

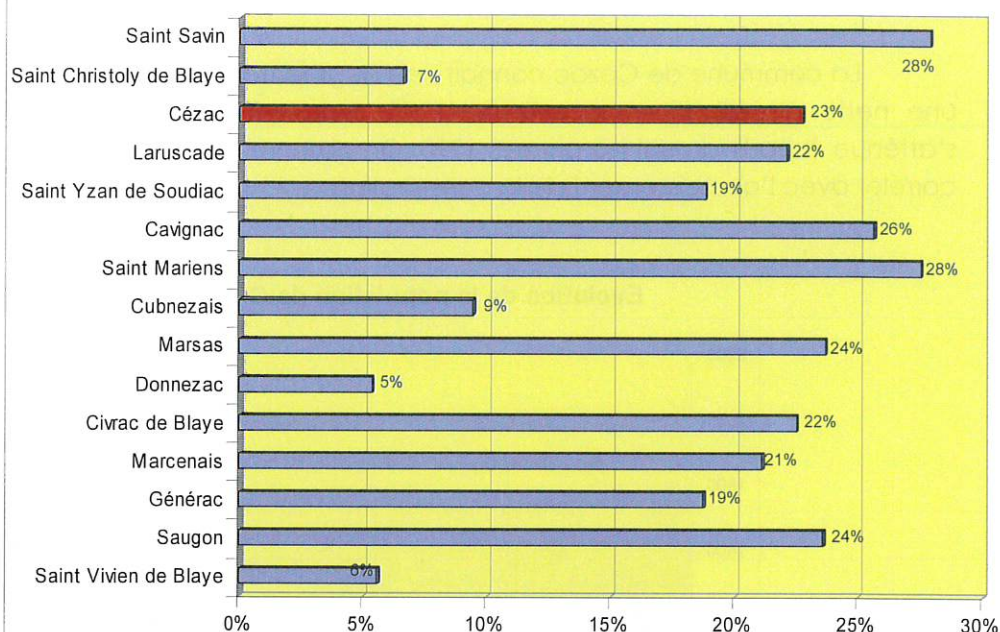
1.1. Analyse démographique

1. Evolution à l'échelle de la CDC de Saint-Savin



La communauté de communes du Canton de Saint-Savin regroupe près de 19200 habitants au recensement légal de 2007 soit près de plus de 3 000 habitants par rapport à 1999 soit un taux de croissance de 18% en 8 ans.

Evolution de la population par commune entre 1990 et 2007

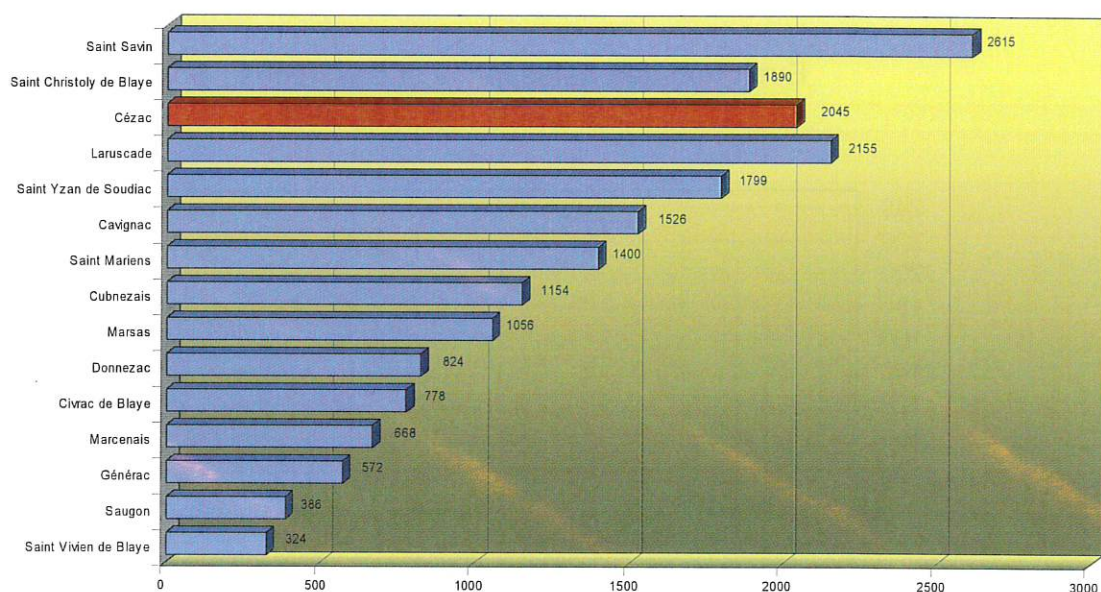


Cézac et Saint Christoly de Blaye se partagent la seconde place de la CdC en termes de poids démographique.

9 communes comptent plus de 1000 habitants et 6 communes comptent entre 300 et 900 habitants.

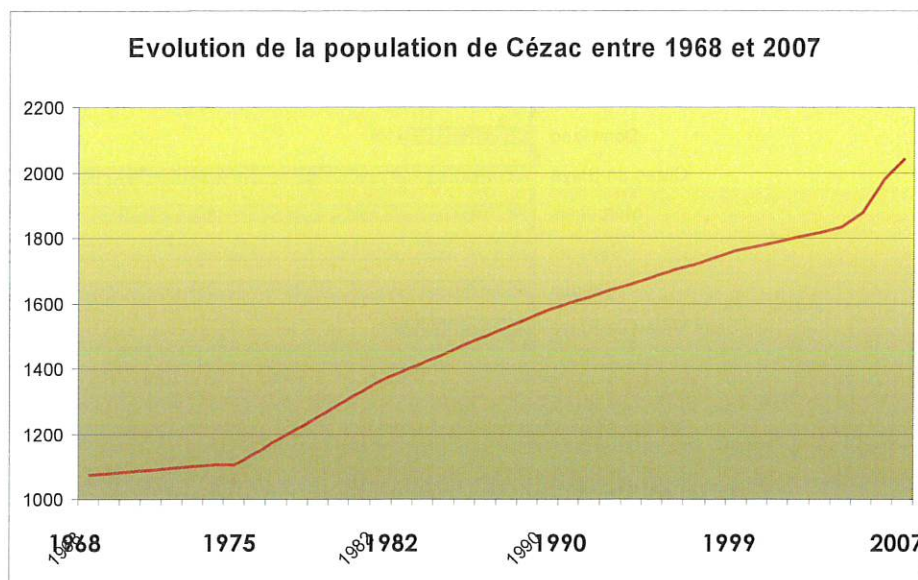
Les habitants de Cézac représentent 10% de la population intercommunale avec 2045 habitants en 2007.

Population Intercommunale en 2007



2. Evolution communale au cours du dernier quart de siècle

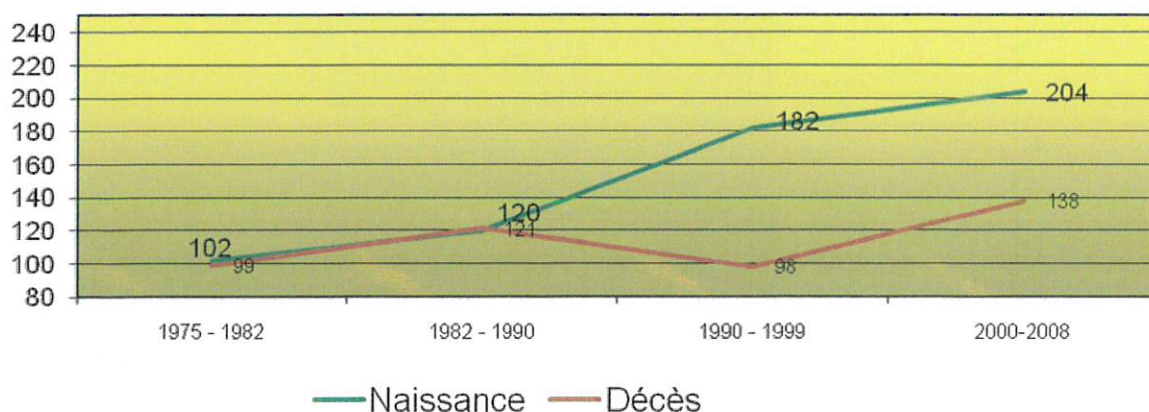
La commune de Cézac connaît une augmentation constante de sa population avec une nette accélération à partir de 1975 avec rythme de croissance soutenue et qui s'atténue à partir durant les années 1990. On observe un regain au recensement de 2007 à corréler avec l'accroissement de la construction.



La population a augmenté de 47 % en près de 40 ans. Une croissance très forte qui pose la question des équipements publics et des services. Après une arrivée massive de nouveaux habitants, la commune doit se poser la question de la capacité des équipements et réseaux pour les populations futures.

3. Solde naturel et solde migratoire

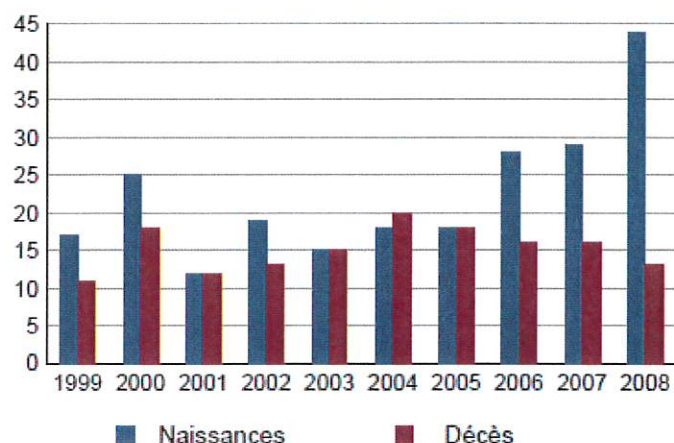
Evolution des naissances et des décès : Solde naturel entre 1975 et 2008



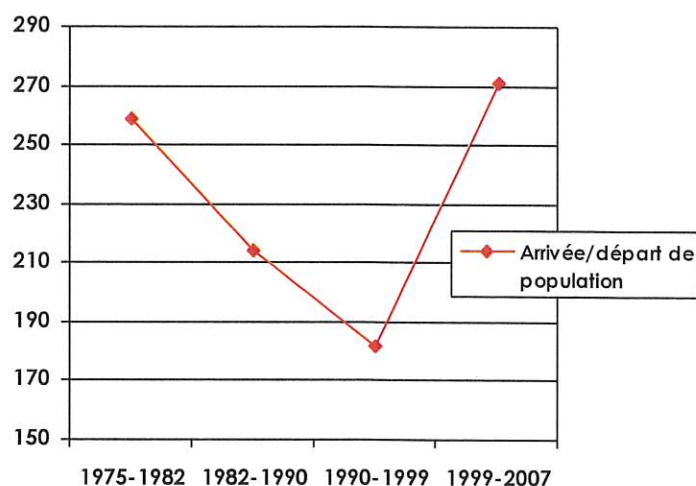
Le solde naturel de Cézac est resté positif depuis 1975 avec une période observée entre 1982 et 1990 où il était nul. Il est possible de constater que le nombre de naissances augmentent de manière importante sur les dernières périodes.

En ce qui concerne le solde migratoire, il est globalement positif. Après une nette diminution entre 1982 et 1999, celui-ci redevient largement positif au recensement de 2007.

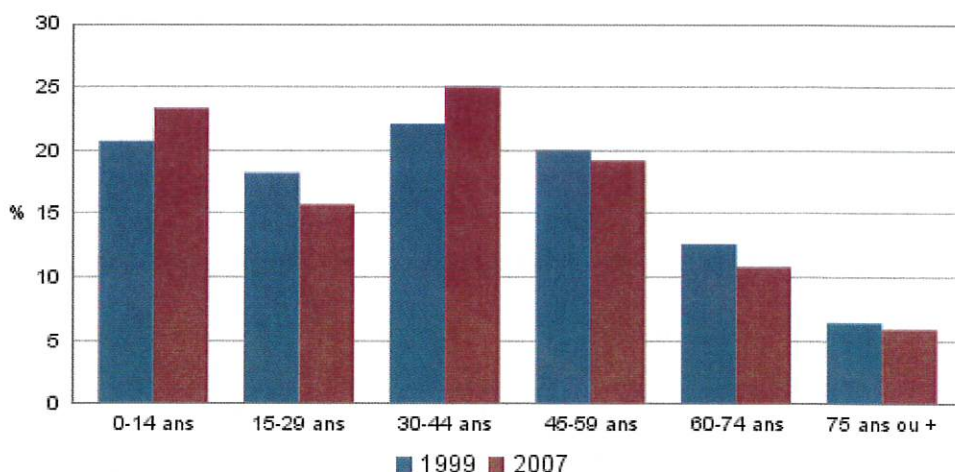
Comparé au solde naturel qui représente numériquement 18 personnes, le solde migratoire est à Cézac le premier facteur d'accroissement de la population avec 263 nouveaux résidents. Ce solde migratoire constitue la cause des fluctuations démographiques de Cézac et de ses communes voisines.



Source : Insee, État civil.



4. La structure par tranches d'âges de la population



Depuis 1999, les tranches d'âges de 0-14 ans et 30-44 ans ont nettement augmenté, ce qui traduit rajeunissement de la population. La tranche d'âge la plus fortement représentée sur la commune est celle des 30-44, correspond à 25 % de la population totale et témoignant d'un fort renouvellement de la population active.

Les plus de 45 ans, quant à eux, représentent 36% de la population ce qui est légèrement inférieur aux taux observés à l'échelle du canton (38%). Entre 1999 et 2007, leur part diminue sensiblement.

Enfin, les plus de 75 ans constituent 6% de la population totale ce qui est encore inférieur à la proportion cantonale, qui pour cette tranche d'âge, est de 7%.

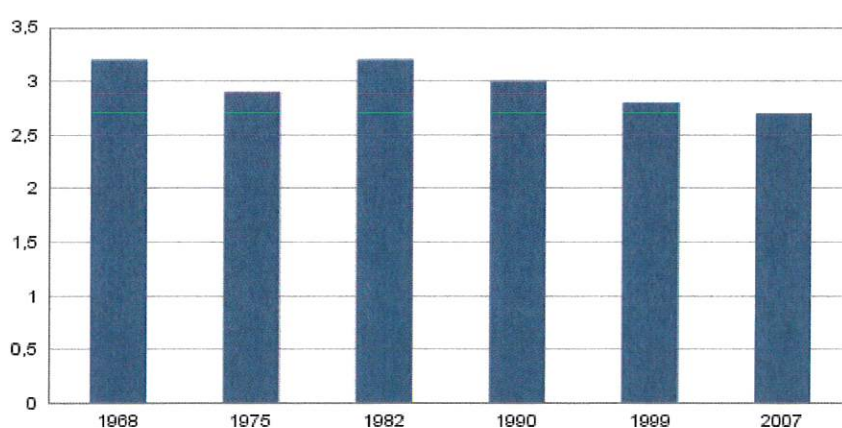
La commune de Cezac possède une population jeune qui se renouvelle grâce aux apports cumulés de son solde migratoire et de son solde naturel.

5. La taille des ménages

La taille des ménages de la commune a diminué de 1982 à 2007, passant de 3.2 à 2.6 personnes par ménage. A l'échelle du canton s'observe la même tendance, le nombre de personnes par foyer demeure à hauteur de 2.6 par ménages.

Ensuite, nous voyons qu'il existe sur la commune un équilibre entre les petits et les grands foyers. En effet, on compte en 1999 52 % de foyers de 1 à 2 personnes. Il est possible de constater une diminution des ménages comptant plus de 3 personnes.

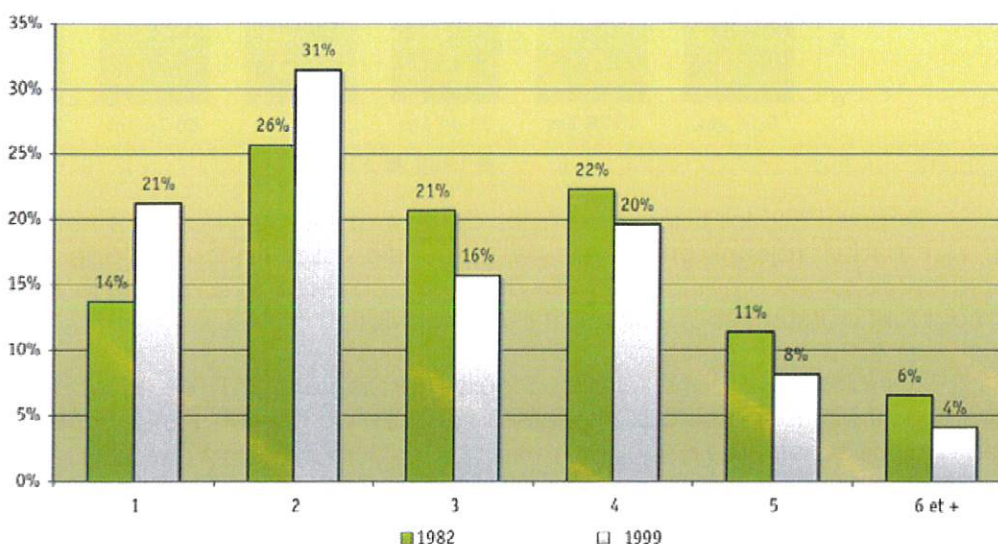
Au regard de ces résultats, l'enjeu qui ressort systématiquement à l'échelon national aujourd'hui est de pouvoir concilier la taille des ménages avec les types des logements. Il s'agit de favoriser l'équilibre social de la commune par une mixité d'accueil.



Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

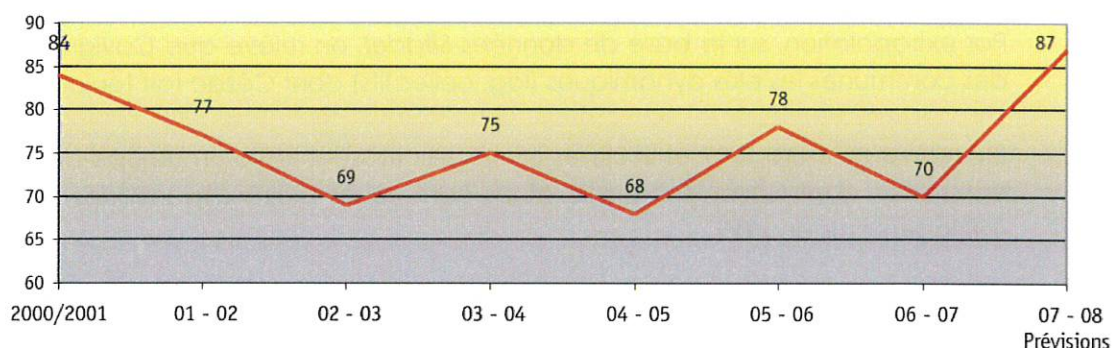
Répartition du nombre de personne par ménage en 1982 et 1999



Les données disponibles des 2 précédents recensements indiquent que le nombre de personnes par ménage est en nette diminution. La donnée plus générale de 2007 relative à la réduction de la taille des ménages indique que le phénomène se poursuit.

6.1'évolution des effectifs scolaires

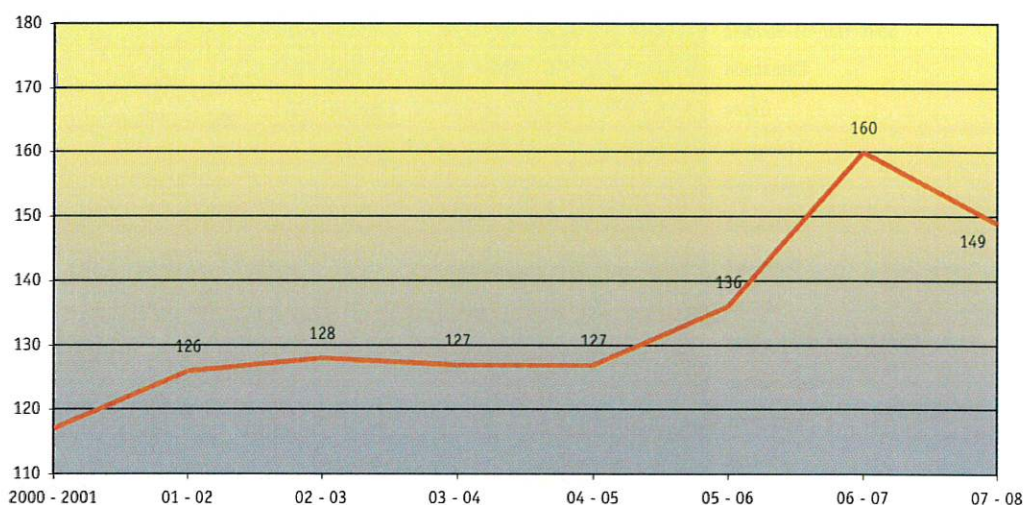
Evolution des effectifs de l'école maternelle de Cézac



Aujourd'hui les écoles de la commune sont classées en ZEP. Si en maternelle les effectifs fluctuent sensiblement d'une année sur l'autre, globalement ils se maintiennent jusqu'à connaître une augmentation en 2007-2008. En primaire les effectifs ont connus une constante augmentation jusqu'en 2006-2007 avant de diminuer sensiblement lors de la rentrée 2007-2008.

Il est à noter que la fermeture de la classe TPS lors de la rentrée 2007-2008 crée une absence de structures d'accueil pour la petite enfance.

Evolution des effectifs primaires entre 2000 et 2008 à Cézac



Cette croissance générale des effectifs scolaires est à corréler directement au renouvellement de la population communale. Elle témoigne du renouvellement de la population lié à l'arrivée d'une population jeune.

1.2. Le logement et la construction

1. Situation de la commune à une échelle territoriale

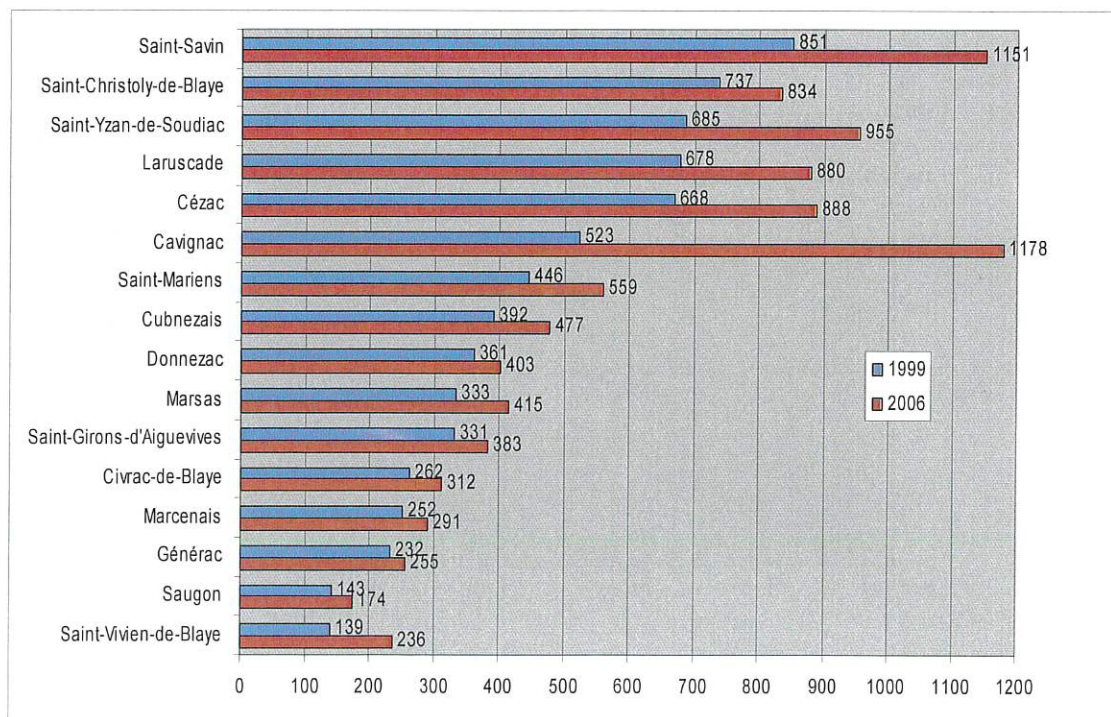
En 1999, Cézac comptait près de 670 logements et 813 au recensement de 2007. Cézac était une des 5 premières communes les plus importantes en termes de logement. Par extrapolation, sur la base de données *Sitadel*, on relève que Cavignac rejoint le groupe des communes les plus dynamiques (log. collectifs) dont Cézac fait toujours partie.

On relève qu'entre 1999 et 2008, les écarts se creusent entre un groupe de communes à forte croissance dont Cézac fait partie et les communes moins dynamiques comptant moins de 450 logements en 1999.

En 2008, 9 communes de la CdC ont un parc de logements inférieur à 500 unités.

En 1999, le canton comptait plus de 7000 logements et en 2008 environ 9000 avec notamment l'exposition des communes de Saint-Savin et de Cavignac. Pour cette dernière, le parc de logement à plus que doublé.

Cézac s'inscrit dans un ensemble de communes fortement dynamiques en terme de croissance urbaine et en incarne les grandes tendances.



2.L'évolution des catégories de logements

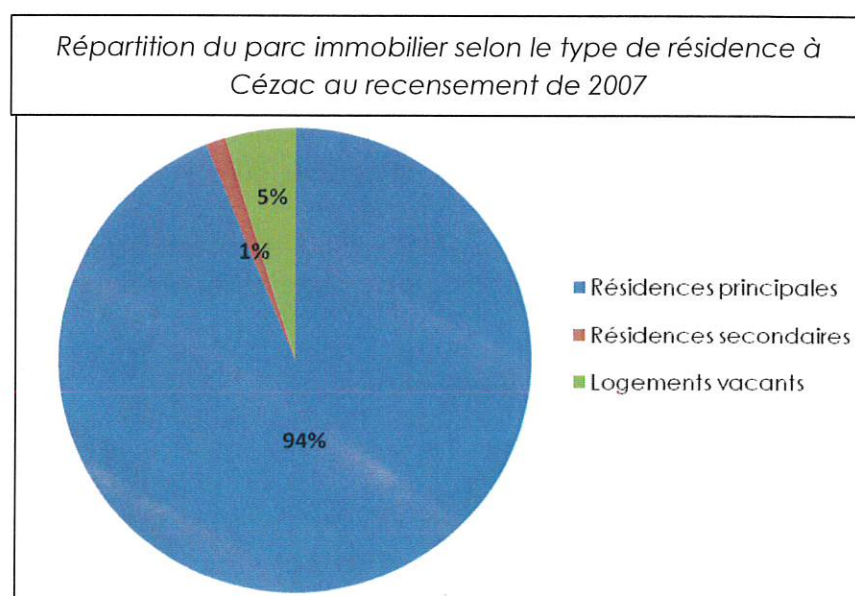
En 2007 le parc immobilier de la commune comptait 98% de maisons individuelles. Cette proportion est à l'image des autres communes du canton qui sont composées en grande majorité de logements individuels ne laissant qu'une place marginale au logement collectif.

Cette proportion correspond à un phénomène classique d'étalement urbain lié à la croissance pavillonnaire. Le modèle récurant de la « ville-automobile » qui s'observe au niveau national concerne directement Cézac. La recherche de « la ville à la campagne » associé à un coût du foncier qui va décroissant de la périphérie immédiate de Bordeaux vers ses couronnes plus retirées sont quelques uns des phénomènes associés générant celui de la consommation de l'espace.

La commune compte très peu de logements vacants et la part des résidences secondaires est marginale. On observe effectivement sur la commune une bonne qualité d'entretien du parc ancien et un patrimoine occupé en plus de la présence de nombreuses maisons neuves. Cela traduit une certaine tension immobilière sur la commune.

Précisons qu'une OPAH avait été lancé sur la communauté de communes et que celle-ci n'a pas été reconduite en 2004.

Une écrasante majorité des logements sont des résidences principales.



	2007	%	1999	%
Ensemble	813	100,0	668	100,0
Résidences principales	762	93,8	618	92,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	11	1,4	18	2,7
Logements vacants	39	4,8	32	4,8
Maisons	803	98,8	637	95,4
Appartements	9	1,1	22	3,3

1.

L'âge du parc de logements

Les parts du parc de logements par âges témoignent d'un fort renouvellement du parc à partir du milieu des années 1970. On observe un parc composé de 44% des logements construits avant 1949, de 26,6% entre 1975 et 1989 et de 20,8% entre 1990 et 2004. Les données INSEE de 2007 n'intègrent pas les chiffres de la construction entre 2004 et 2010 mais si on additionne ces chiffres, la dernière part dépasse maintenant celle de 75-89 (conf. ci-après le rythme de la construction).

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2005	627	100,0
Avant 1949	276	44,0
De 1949 à 1974	54	8,6
De 1975 à 1989	167	26,6
De 1990 à 2004	130	20,8

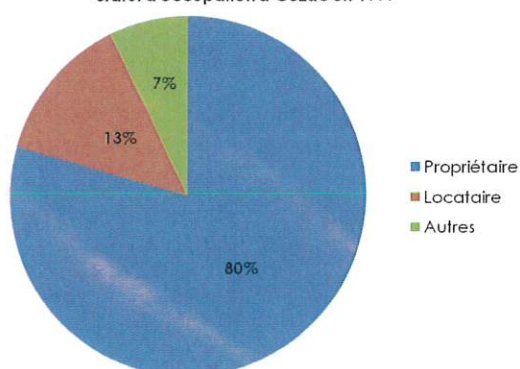
Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

2. Statuts d'occupation du parc de logement

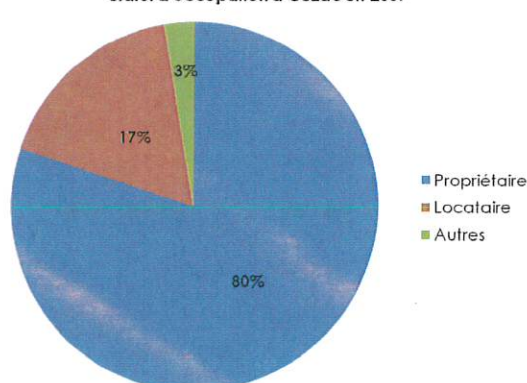
Bien que le parc de logements de la commune se compose d'une part dominante de résidences principales, on observe une part importante de locataire dans un tissu pavillonnaire accueillant normalement beaucoup de propriétaires. Cela s'explique par la mise à profit de produits locatifs défiscalisés qui a incité certains propriétaires à la réalisation d'opérations locatives.

Cette part de locatif peut trouver une correspondance avec le profil démographique de la commune et la trajectoire résidentielle de jeunes habitants.

Statut d'occupation à Cézac en 1999



Statut d'occupation à Cézac en 2007



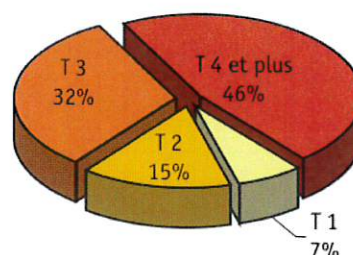
2.

la taille des logements

Près de la moitié des logements (46,9%) de la commune sont des T4 et plus, phénomène classique pour un tissu pavillonnaire qui caractérise la commune de Cézac. Les habitations de petite taille, type T1 ou T2, représentent moins d'un quart du parc de logement et un tiers des logements sont de taille moyenne (T3).

L'impact de la construction neuve a semble t-il fait évoluer la structure du parc de logement avec des tailles plus proche des structures familiales contemporaines. Toutefois, le rapport entre l'accroissement des grands logements et la diminution de la taille des ménages démontre une contradiction classique qui encore une fois s'observe à l'échelle nationale.

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces à Cézac

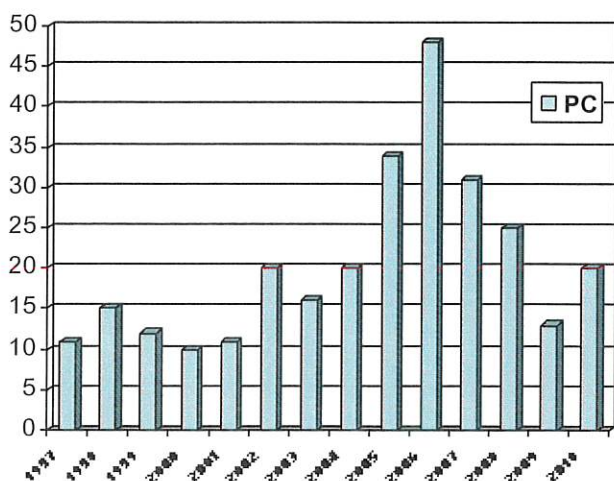


Source : RP 2007

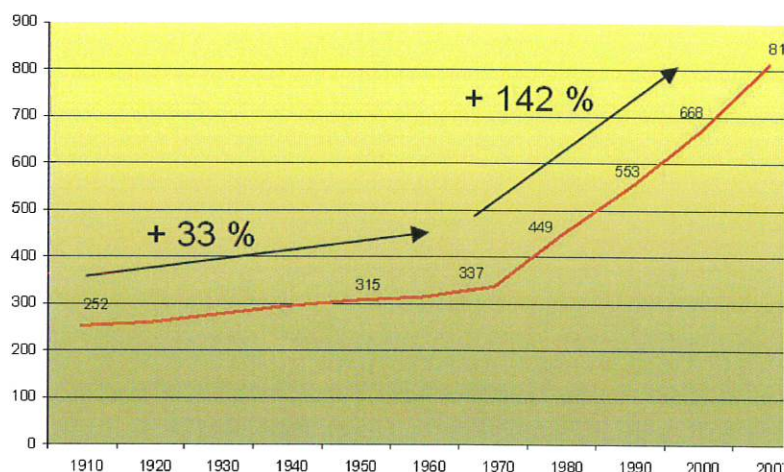
2.2. La construction dans la période récente

La croissance du parc de logement est forte depuis les années 1970. Le doublement de la RN.10 en 1999 et l'influence de l'agglomération de Bordeaux sont des facteurs d'attractivité favorisant l'installation de nouveaux habitants.

Les PC enregistrés sur la commune depuis 10 ans

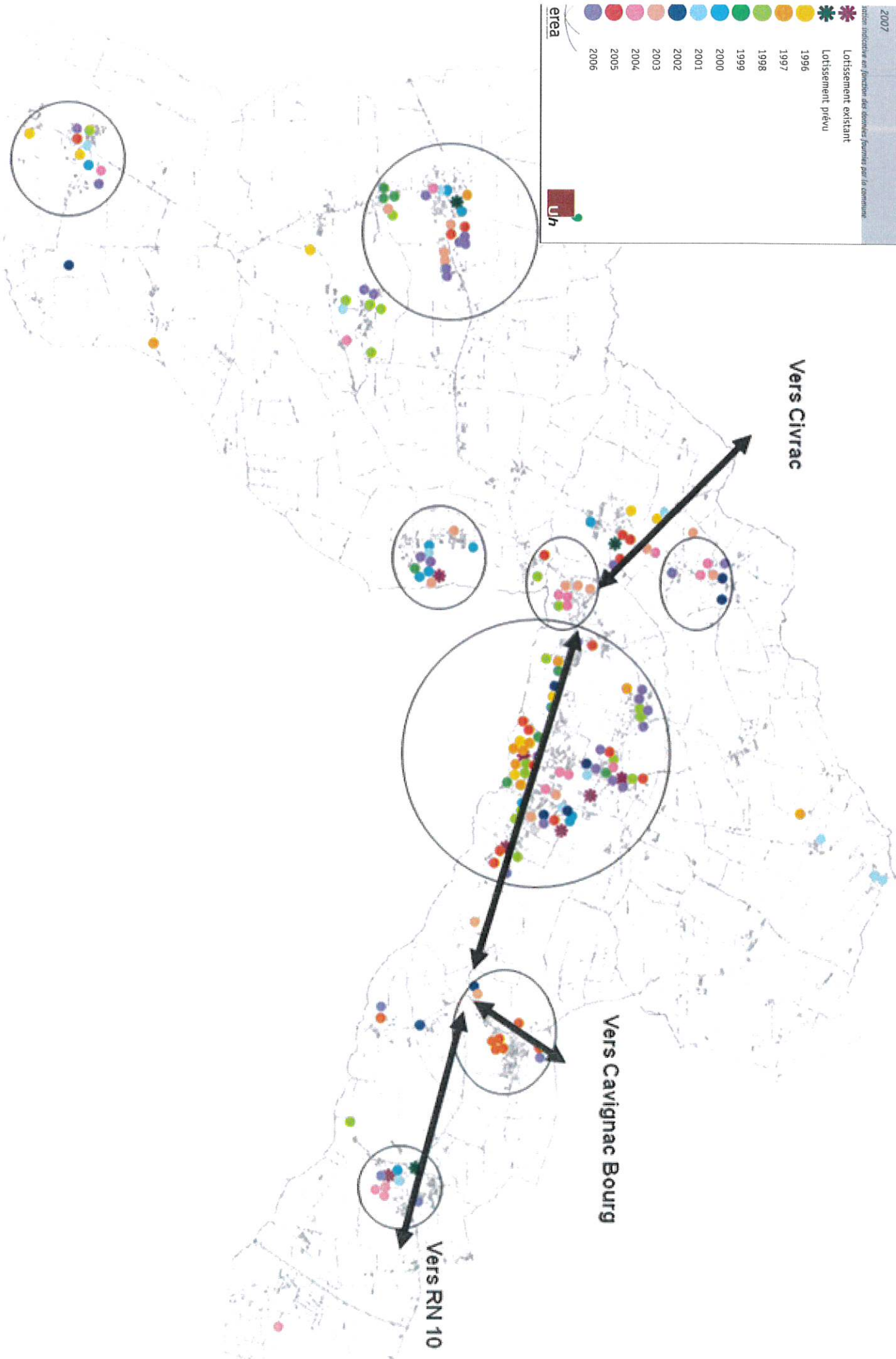


Evolution du nombre de logements entre 1915 et 2007 à Cézac



Entre 2004 et 2007 on constate une forte accélération de la production de logements. La période 2008-2010 retrouve un rythme moins fort mais se maintenant plus élevé qu'avant 2002 (chiffre provisoire pour 2010).

Les constructions se déploient sur l'ensemble du territoire communal, autour des nombreux villages et un peu plus fortement autour du bourg.



2.3.Synthèse

La croissance récente de Cézac est forte et régulière. En 2010 environ un logement sur 4 a moins de 7 ans. Celle-ci est facilitée par une amélioration des infrastructures de communication et un coût du foncier de plus en plus élevé aux alentours de la métropole bordelaise.

On relève sur la commune de Cézac aujourd'hui :

- Un parc de logement de bonne qualité, comptant une part de plus en plus dominante de maisons individuelles neuves. Un patrimoine bâti ancien en bon état et occupé,
- Une typologie de logements bien diversifiée malgré une forme bâtie très homogène
- Une quasi absence de logements sociaux (1 seul logement à Cézac géré par « Clairienne »),
- Un recours à la location très développée pour un tissu pavillonnaire,
- Un nombre relativement important de petits logements pouvant accueillir des personnes âgées et des jeunes couples ou célibataires.

Les enjeux liés au parc de logement reposent en grande partie sur des problématiques d'organisation urbaine (répartition sur la commune, tissu pavillonnaire et consommation d'espace...). Les problématiques de mixité restent en outre à bien considérer.

La problématique des réseaux, des équipements et de la gestion économe du territoire est une nouvelle fois posée.

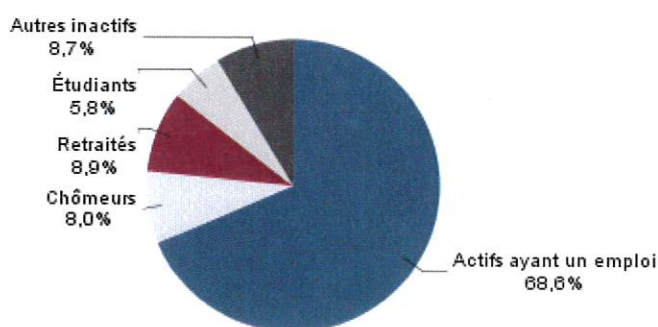
B. ECONOMIE

1.1. Population active

1. Données générales

En 2007, le taux d'activité sur la commune s'élève à 68,6% ce qui signifie que 917 habitants ont un emploi. Il est supérieur au taux de 1999 qui était de 57,8%. Parallèlement la part des chômeurs est passée de 11,1% à 8%.

Les actifs de 15 à 64 ans représentent 1024 habitants, leur part diminue. Toutefois, les retraités représentent 8,9% de la population en 2007 contre 6,6% en 1999.



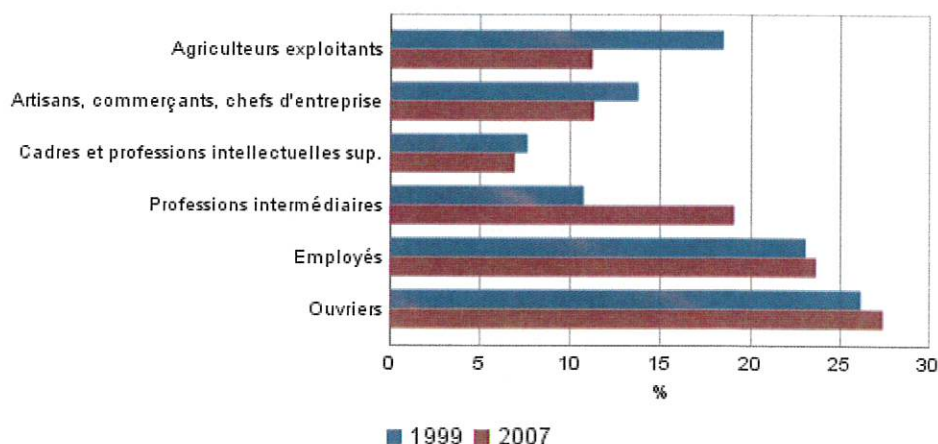
Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

Cette croissance des actifs mais aussi des retraités est à corréliser avec la croissance des migrations.

1.

es secteurs de l'emploi et les catégories socioprofessionnelles

En 1999, toutes les catégories socioprofessionnelles sont représentées sur la commune. Les catégories socio professionnelles dominantes sont celles des ouvriers et des employés qui devancent les autres secteurs d'emploi.

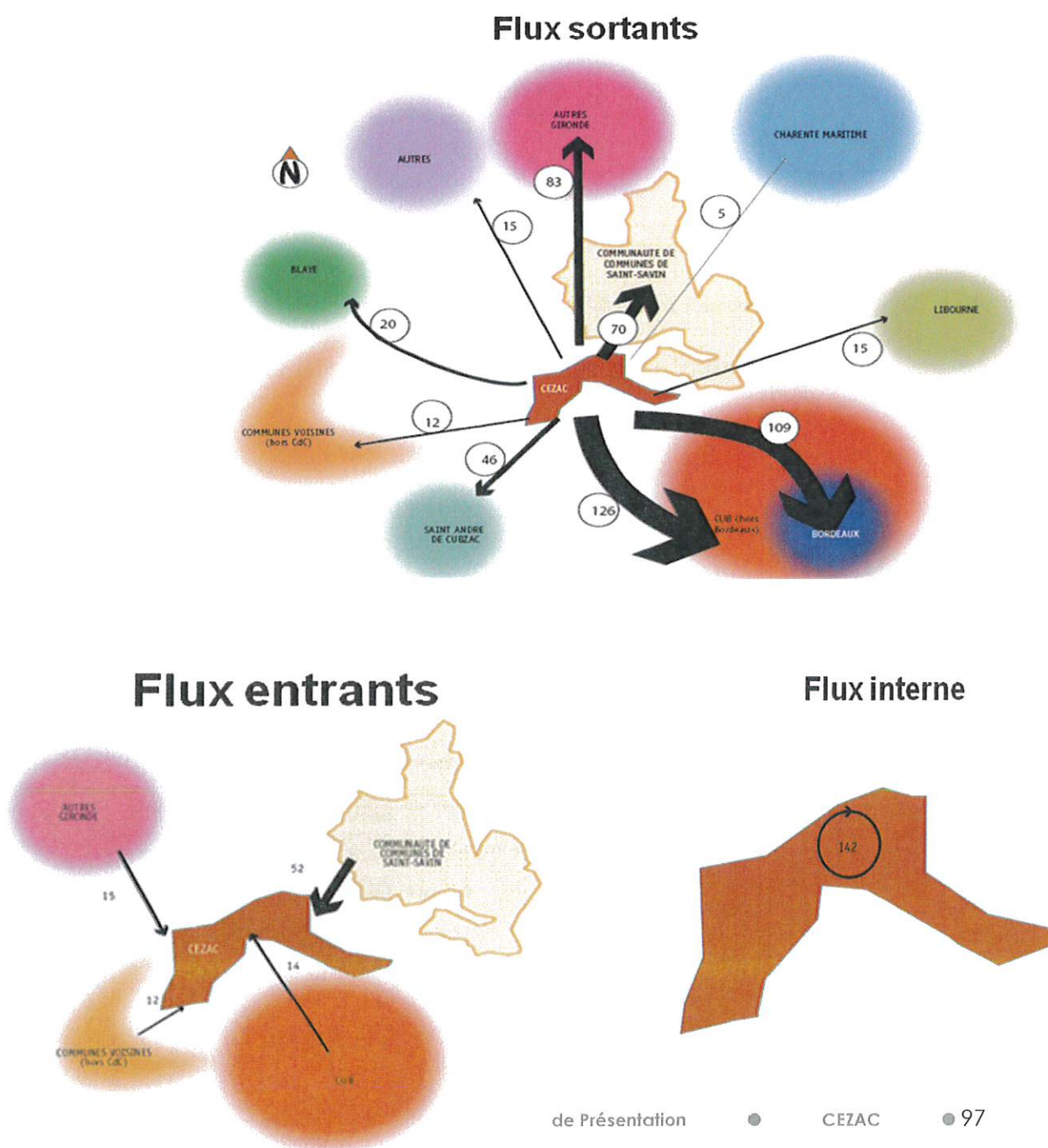


Les professions intermédiaires et les employés correspondent à 43 % à elles deux.
A souligner la forte chute des agriculteurs exploitants entre 1999 et 2007, ainsi que celle plus sensibles des artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

2. Les migrations alternantes

La commune de Cézac dispose de 142 emplois soit environ 1 sur 5 de ses actifs. Mais la grande majorité des actifs se déplacent ainsi 68% des actifs ayant un emploi travaillent dans la Communauté Urbaine de Bordeaux. Il existe donc incontestablement une dépendance à la métropole Bordelaise. 14% des actifs de la commune travaillent dans le canton

Ces chiffres nous amènent à réfléchir à la place des transports en communs et de la multi modalité.

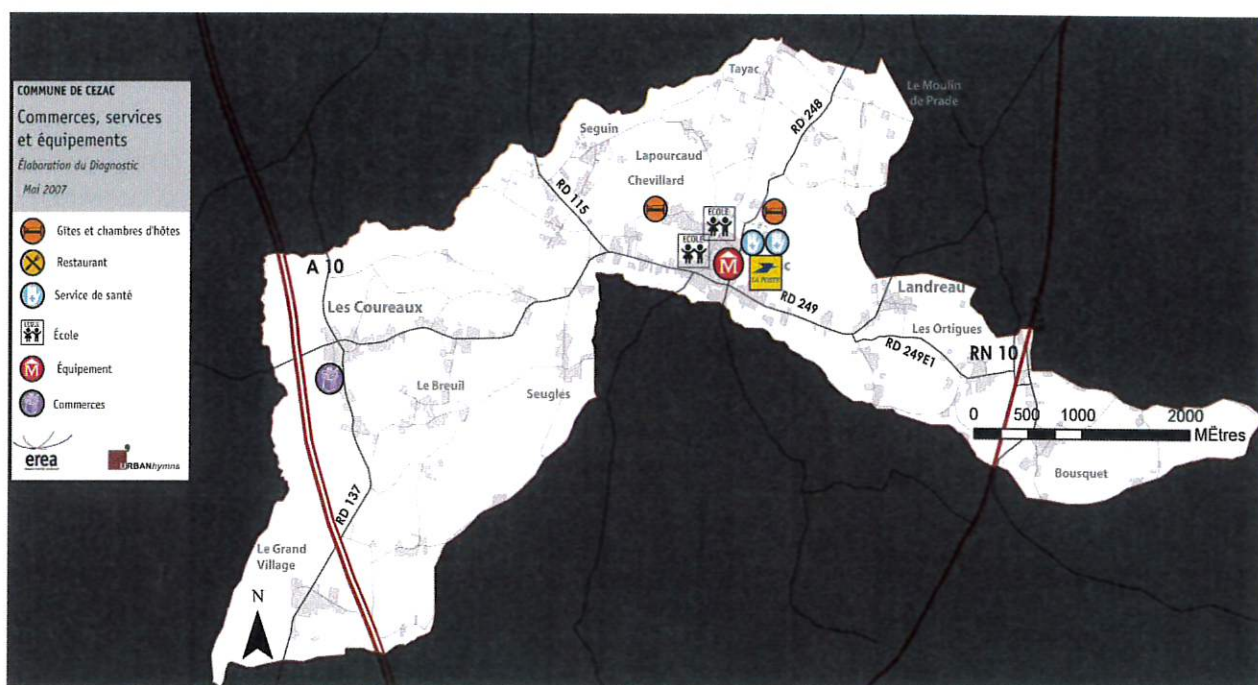


1.2.Economie

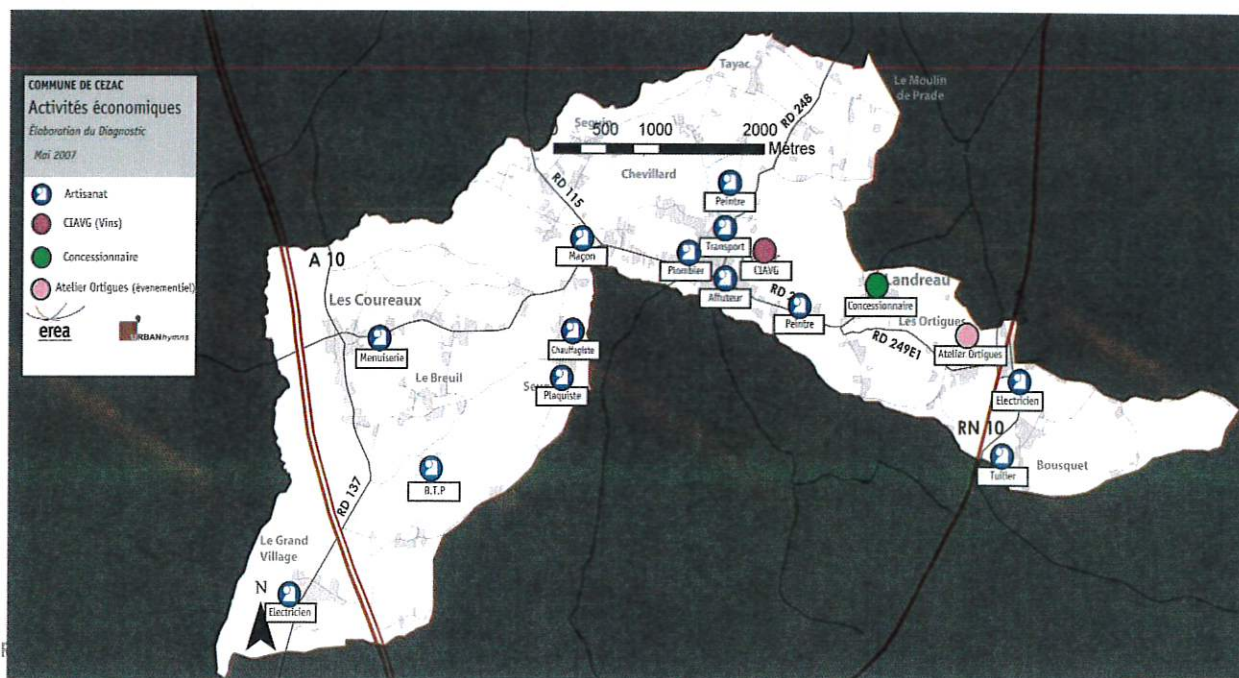
1.Les secteurs d'activité économique

La commune de Cézac recouvre aujourd'hui un caractère résidentielle qui s'est développé dans un contexte agricole-viticole. On relève ainsi des secteurs qui se cantonnent à quelques emplois artisanaux, agricoles et de service sur le bourg.

2.Commerces et artisanat



Les commerces et les services sont peu présents sur la commune de Cézac, une épicerie aux Coureaux soit en dehors du bourg, un restaurant et deux Gîtes et chambres d'hôtes. La commune connaît une sous-représentation des services et des équipements au regard de son évolution démographique.



Le tissu économique est très restreint, l'artisanat présent sur la commune relève quasi-uniquement de métiers du bâtiment. Le passage de la RN 10 sur la commune ne semble pas être profitable à ces métiers. Le bassin d'emploi ne se compose que d'entreprises unipersonnelles artisanales créant une forte dépendance des emplois.

3. Les pôles économiques à l'échelle intercommunale

La présence de la RN.10 sur le territoire de Cézac et plus précisément d'un échangeur induit d'orienter la réflexion du PLU sur les opportunités et les besoins potentiels de développement économique à l'échelle intercommunale.

Rappelons tout d'abord que la CDC du canton de Saint Savin dispose de la compétence pour créer, gérer et entretenir les zones d'activités à vocations intercommunales situées dans la proximité d'axes routiers stratégiques. Elle définit sa compétence « développement économique » de la manière suivante : « aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique à proximité de la RN.10 et la RN.137 ».

Ainsi, la CDC du canton de St Savin s'est déjà engagée sur plusieurs projets. Fin 2010, le constat pour ses 2 zones économiques est le suivant :

1- La Zone d'activités du Pont de Cotet à Saint Mariens (ZA):

La commune de Saint Mariens avait créé une zone artisanale, industrielle et de services au début des années 2000. En 2006, la CDC du canton de Saint Savin a procédé à une première extension de la zone d'activités du Pont de Cotet toujours en conservant la vocation artisanale et industrielle du site. Celle-ci a permis la création de deux lotissements artisanaux. La gestion de la zone communale a aussi été reprise par la CDC. A ce jour une seconde extension de plus de 7ha est prévue par la CDC du canton de Saint Savin qui entretient et gère l'ensemble du site. Celui-ci recouvre une surface de plus de 18 ha et compte près de 30 entreprises.

2- Une zone d'activités commerciales au Nord de Cavignac (ZAC):

En 2010, la CDC a réalisé une zone d'activités commerciales sur des terrains qu'elle a acquis à la Commune de Cavignac. Cette zone porte sur environ 13 000 m² et a permis l'implantation d'un Mc Donald's en 2010. Cette zone a aussi permis d'améliorer l'accès à l'aire d'accueil des gens du voyage créée à proximité par la CDC.

La CDC du canton de Saint-Savin est actuellement propriétaire de deux lots d'une contenance globale de 8600 m². Elle doit acquérir un 3^{ème} et dernier lot de la ZAC d'un peu plus de 6000 m².

Un projet de garage Renault/Peugeot est aussi en cours sur cette zone. A court terme, il ne restera sur le site plus qu'un terrain à commercialiser.

3- Outre ces deux zones d'activités, la CDC possède une réserve foncière de 10 ha à Laruscade dont la vocation n'a pas encore été définie.

La CDC est propriétaire depuis plus de 4 ans de terrains situés à environ 500 mètres du projet de plateforme logistique. Ces terrains ne sont toujours pas zonés comme pouvant accueillir des entreprises dans la mesure où le PLU de Laruscade est toujours en phase d'élaboration, il n'est pas arrêté par le Préfet. La vocation de ce site n'est pas encore définie par la CDC mais étant proche du projet de plateforme logistique, si celui-ci se réalise, alors une liaison et convergence d'activités pourraient être recherchée sur ce site.

4- le projet de zone économique sur l'embranchement de la RN.10 sur la commune de Cézac :

« La CDC estime que du fait de la situation géographique de ces terrains, il existe un intérêt évident à ce qu'ils soient classées « zone à urbaniser vouée à l'accueil d'activités économiques ». En effet, ces terrains ont un accès direct sur la RN.10 via l'échangeur situé au Sud de Cavaignac, ce qui est un atout de taille qui attire indéniablement les entreprises. De plus, l'installation d'activités économiques à cet emplacement, quelque soit la vocation, apporterait une complémentarité par rapport aux 2 zones d'activités du territoire intercommunal, ces dernières connaissent un bon attrait de la part des entreprises et ayant une superficie déjà occupée, ou réservée, non négligeable. »*

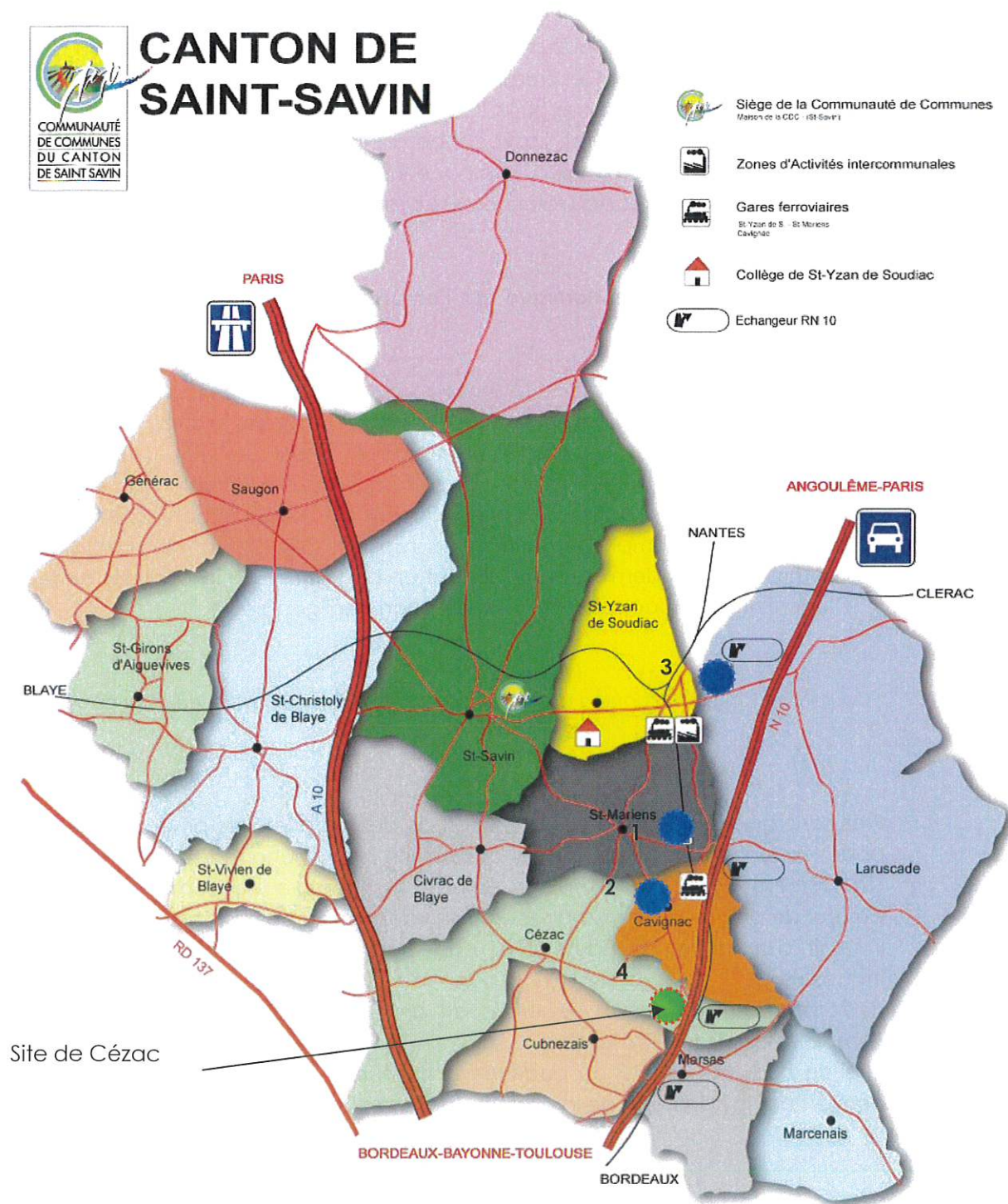
** Courrier de la CDC du canton de Saint-Savin adressé à la commune en date du 6 janvier 2012.*

Précisons que ces terrains appartiennent à des propriétaires privés, dont l'un d'entre eux a porté à la connaissance de la collectivité son souhait de commercialiser ses terrains directement auprès d'entreprises. Suite à la signature de compromis de vente avec un porteur de projet, ce dernier a récemment déposé un permis de construire sur le site. Il s'agit d'un bâtiment industriel à usage locatif de 2291 M²; il s'agirait de rayonnages industriels.

(Précisons que le secteur bénéficie du droit à construire pour des projets générant de l'emploi sous réserve de délibération par le conseil municipal de la commune de Cézac au titre de l'article L111-1-2 du code de l'urbanisme, puisque le terrain concerné n'était pas couvert par le périmètre de la carte communale).



CANTON DE SAINT-SAVIN



4. Quelles potentialités de développement sur Cézac

Le constat précédent révèle globalement l'épuisement des disponibilités foncières sur la CDC. Soulignons que sur la zone du Pont de Cotet à Saint Mariens, les possibilités d'évolution ne peuvent être envisagées à court terme.

Notons encore que les principales disponibilités à court terme sont présentes sur la commune de Laruscade mais la vocation de cette zone est directement orientée en lien avec la plateforme logistique de Saint Yzan de Soudiac / Saint Mariens.

Bien que l'hypothèse d'une nouvelle zone économique à Cézac n'entre pas dans le champ de compétence de la CDC en terme de maîtrise foncière, l'intérêt de cette création se place en résonance de besoins à l'échelle de l'intercommunalité exprimé par la CDC du Canton de Saint-Savin.

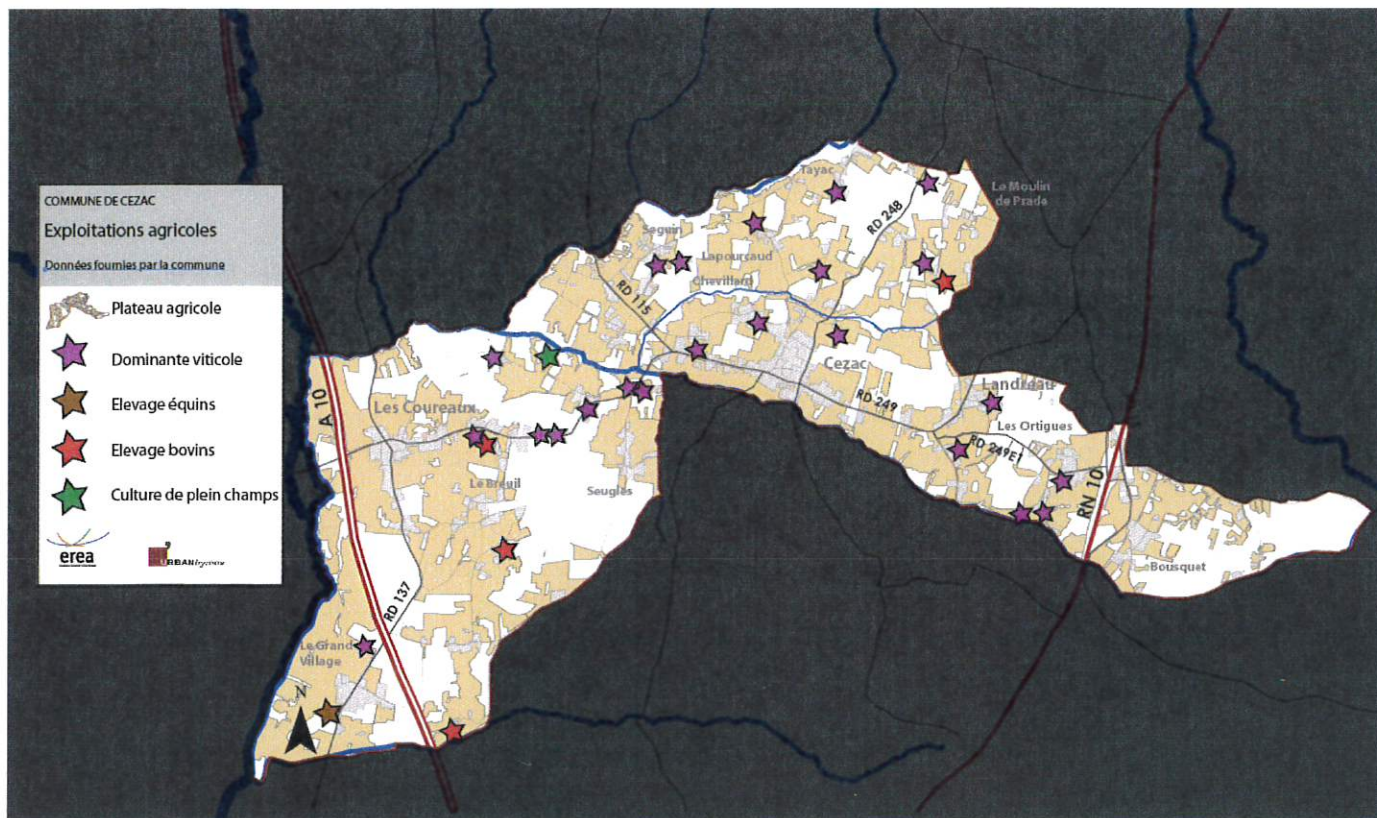
Cette dernière serra en mesure d'intervenir sur ce projet dans le cadre de ses compétences « développement économique », en apportant son soutien technique pour l'implantation d'activités.

Au regard des démarches engagées par un des propriétaires, la CDC interviendrait uniquement en soutien technique (relais avec les gestionnaires de réseaux) et en terme de recherche de financements publics pour permettre et encourager la création d'emplois et de ressources fiscales sur le territoire.

Précisons que plusieurs porteurs de projet ont manifestés des besoins qui n'ont pu être satisfait. Dans ce contexte, la mobilisation d'une réserve foncière sur la commune de Cézac offre des possibilités nouvelles permettant de répondre aux besoins exprimés.

L'enjeu est de permettre le développement de l'emploi local dans le cadre d'une opération d'ensemble et dont les conditions d'aménagement doivent être encadrées par le PLU de Cézac et sous réserve de ne pas remettre en cause l'équilibre de son territoire.

5. Agriculture



La commune de Cézac compte aujourd'hui 5 exploitations agricoles à vocation d'élevage et 1 exploitation pratiquant la culture de plain champ.

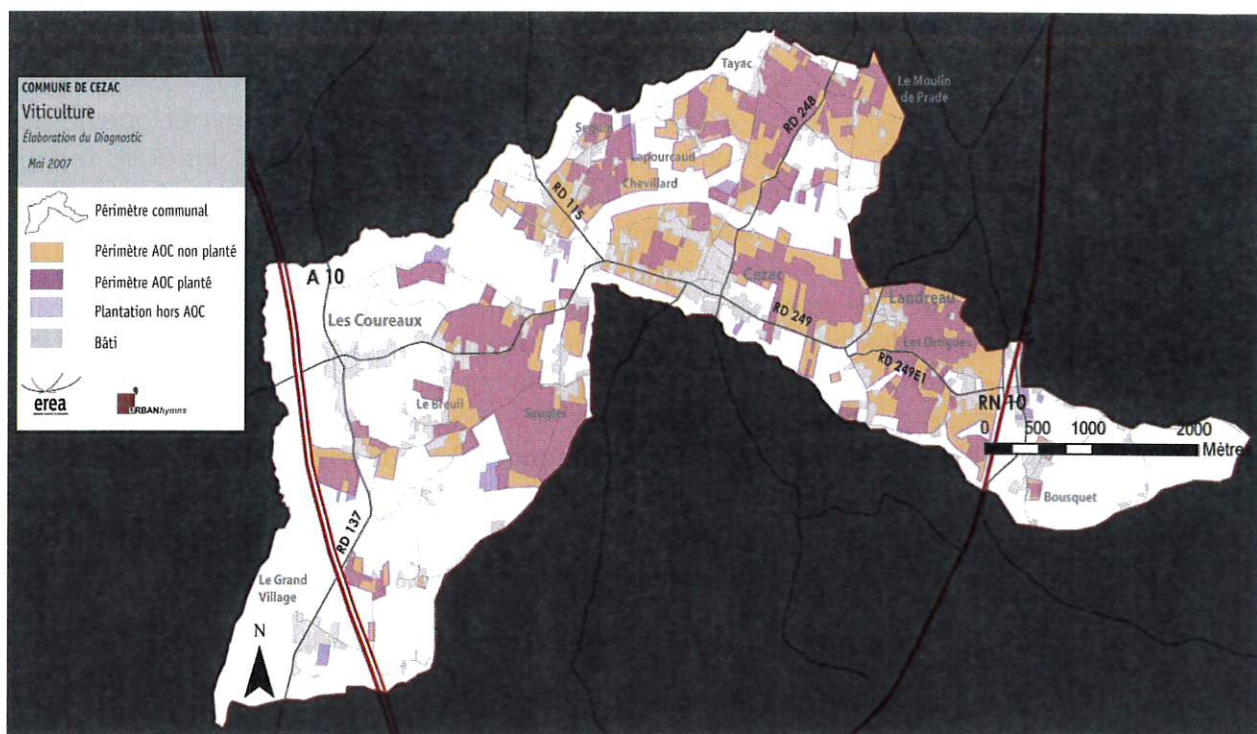
Ses exploitations sont à dominante d'élevage ce qui compense la valeur agronomique faible du territoire.

Proches des boisements, ces dernières se maintiennent logiquement détachées des terroirs classés en AOC.

6. La viticulture

L'agriculture est en mutation avec moins d'exploitant et plus de surface se basant essentiellement sur la vigne et l'élevage. Cette agriculture est essentiellement fragilisée par l'arrivée des « rurbains » mais également par la baisse du prix du vin.

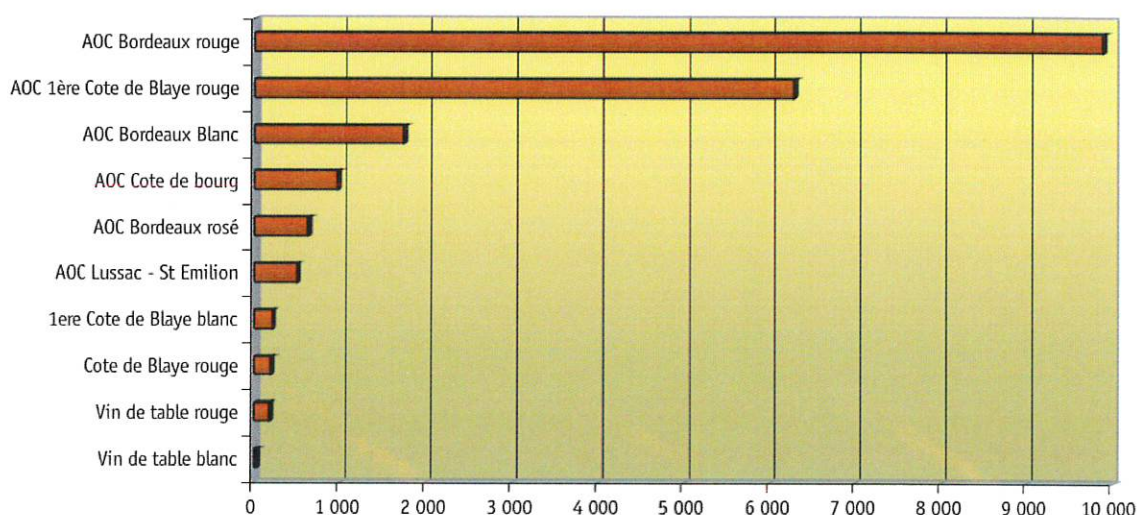
La commune compte aujourd'hui 23 exploitations à vocation viticoles qui se répartissent de façon relativement homogène sur la partie centrale du territoire.



La commune comptait 353ha de vigne en 2000 dont 98% sont classés en AOC. La commune dispose d'un potentiel de développement important pour l'AOC puisque environ les deux tiers des terres classées en AOC sont plantées, il reste donc environ 170 hectares non plantés sur le territoire communal.

8 terroirs sont recensés en AOC sur le territoire, ce qui représente 20 600hl récoltés en 2006. Près de 50 % de la récolte en AOC Bordeaux Rouge et 34 % en AOC 1ère Côte de Blaye

Récolte 2006 (en HL) selon les terroirs à Cézac



La commune de Cézac dispose d'un terroir de qualité et d'une importante production. Le centre bourg est enserré par le terroir AOC pouvant contraindre les choix d'urbanisation.

1.3.Synthèse

Cézac compte une population majoritairement issue de la classe moyenne avec de nombreux agriculteurs (en proportion). Malgré son poids démographique, le bassin d'emploi est quasi inexistant. Avec moins de 10% de l'emploi de la CdC, les actifs se tournent vers les bassins d'emplois avoisinant générant des déplacements domicile-travail et des problématiques de déplacement notables.

L'économie basée quasi-exclusivement sur l'artisanat (tissu d'entreprises de petites tailles) est différente des communes de la CdC.

Une importante production viticole de qualité et un potentiel en AOC encore très conséquent permet à la commune de garder un équilibre. **Malgré la crise actuelle, la polyculture et la viticulture restent au centre d'enjeux importants de développement.**

L'agriculture assure la préservation de certains paysages identitaires pour la commune. Le PLU offre des outils de confortement des activités agricoles en limitant l'urbanisation.

Deux grandes questions orientent le débat pour l'élaboration du PADD :

Comment favoriser le développement de l'emploi local et comment tirer le meilleur parti des potentialités d'attrait liées notamment à la connexion du territoire de Cézac à la RN.10 ?

Comment maintenir un équilibre entre son caractère agro-viticole et sa vocation résidentielle de plus en plus affirmée ?

C. LOGEMENT ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

Il s'agit dans ce chapitre d'estimer l'ensemble des composantes liées au logement, à la forme urbaine du bourg et de son fonctionnement (constructions, déplacements, espaces publics,...) dans le but de faire coïncider au mieux les propositions de développement de la commune.

La présentation de cet état initial reste une base de référence indispensable à la compréhension des enjeux du territoire pour ainsi établir des hypothèses de développement.

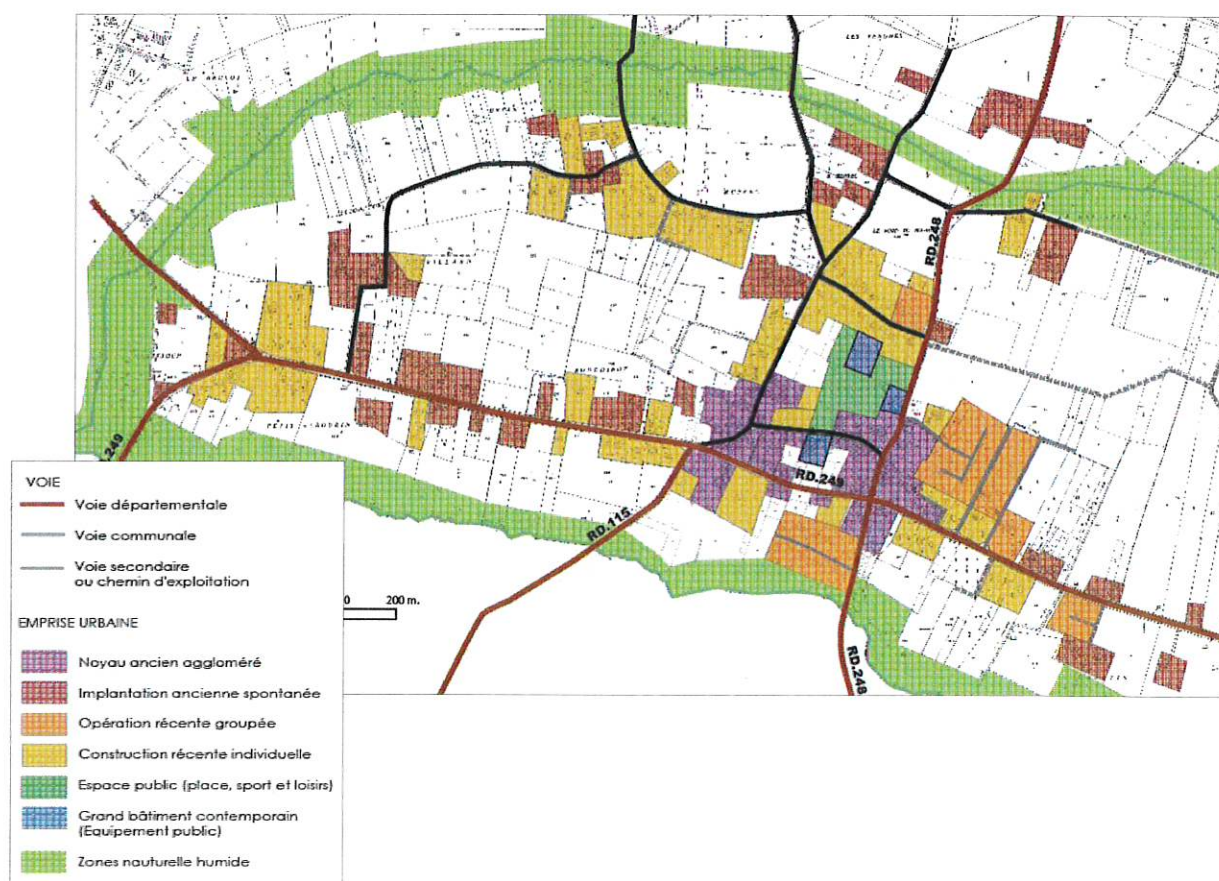
1.1 La structure urbaine et l'organisation du territoire

1. Morphologie urbaine et typologie urbaine

Le Bourg :

L'urbanisation pavillonnaire de la seconde moitié du XX^{ème} s'intercale à des implantations bâties traditionnellement éclatées. Cette urbanisation récente fait se rejoindre ces implantations anciennes. Cela a pour effet de refermer l'espace viticole (phénomène d'enclavement).

Le centre-bourg est signalé par la présence de l'église qui elle-même souligne le carrefour des RD.249, 248 et 115. C'est autour de ces voies que s'est constitué un petit noyau ancien du bourg.



Des extensions produisent un élargissement de l'emprise initiale du bourg. Il est ainsi possible de relever la présence de quelques extensions groupées, induisant un épaississement de l'emprise urbaine. Toutefois, celles-ci ne sont pas majoritaires et les extensions linéaires produisent l'étirement du bourg le long de certains axes.

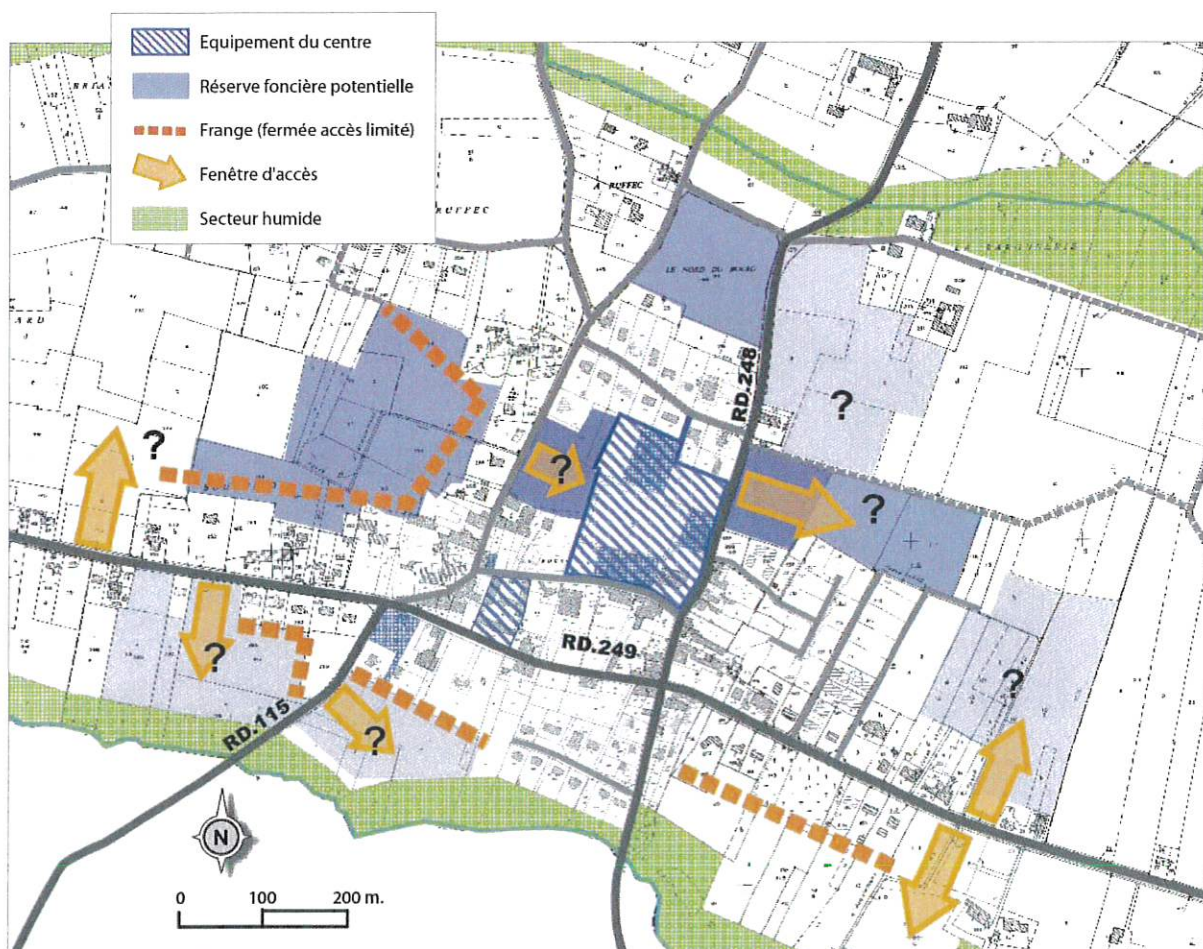
Ce phénomène de dilatation de l'emprise du bourg n'est pas favorable à un fonctionnement cohérent et sécuritaire de celui-ci. Cela a aussi un impact négatif en terme d'identité et va à l'encontre de l'affirmation d'une centralité du bourg.

Perspectives :

La démultiplication des constructions individuelles sans planification d'ensemble génère une perte de sens pour le bourg de Cézac. Il s'agit aujourd'hui de produire un urbanisme ayant pour effet d'optimiser l'espace et de réaffirmer la centralité du bourg.

La mobilisation de parcelles agricoles de plus enclavées peut permettre de résoudre cette problématique sous réserve d'une bonne aptitude de ces sols à l'urbanisation.

Précisons que le PLU offre des outils réglementaires en mesure de répondre à cette problématique de désenclavement et de planification de l'urbanisation.



Notons que l'urbanisation récente repousse vers l'extérieur du centre les possibilités d'accès aux parcelles agricoles. **L'enjeu est de figer certaines ouvertures devenant stratégiques aujourd'hui afin de permettre un développement organisé du bourg de demain.**

Les parcelles enclavées à l'Ouest du bourg.



Les Coureaux :



« Les Coureaux » présente une configuration urbaine particulièrement distendue le long des voies départementales. La RD.249 constitue l'axe de communication principale de la commune joignant ce village avec le bourg. La multiplication des accès sur cet axe induit des problématiques fonctionnelles et sécuritaires notables. Soulignons la présence du seul commerce de la commune qui se situe à l'entrée Sud des Coureaux.

Prospective :

Il s'agit d'endiguer le phénomène d'extension diffuse le long des voies départementales.



Typologie urbaine

2.Espaces publics

La valeur des espaces publics repose sur les qualités fonctionnelles et esthétiques des centres bourgs. Les places de l'église qui se prolonge avec celle de la salle des fêtes et le

terrain de sports dessinent une continuité intéressante notamment pour les accès aux équipements.

Toutefois, le manque de lisibilité de l'espace bâti n'est pas de nature à affirmer la fonction centrale de ces espaces. Les abords des équipements publics du centre sont peu qualifiés, leurs éléments construits ne trouvent pas de « résonance » au sol.

Les abords se résument bien souvent en une large surface bitumée où les fonctionnalités ne sont pas dissociées visuellement.

Il s'agit d'apporter une marque qualitative et identitaire procurant au bourg sa fonction centrale à l'échelle du territoire.



Traitement uniforme des espaces routiers et des places proposant ainsi un espace peu qualitatif.

Les rues qui caractérisent le centre présentent aussi des enjeux qualitatifs importants. Certaines perspectives sur l'église pourraient présenter plus clairement des vues emblématiques. Notons que le piéton doit être en mesure de trouver sa place dans le fonctionnement du centre.

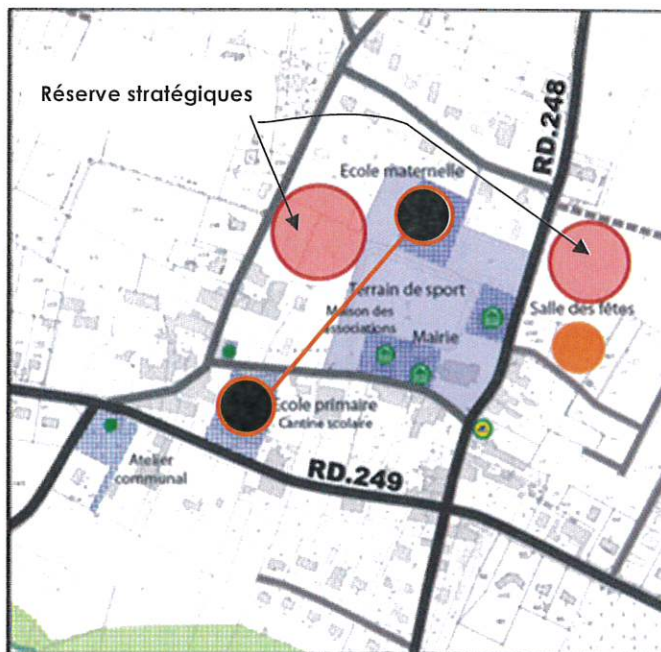


L'enjeu réside sur le lancement d'une réflexion globale à l'échelle du bourg (de type convention d'aménagement de centre-bourg).

3. Équipements et services

Les équipements publics sont relativement concentrés ce qui soutient le caractère central du bourg.

- Une école maternelle
- Une école primaire
- Une cantine scolaire
- Une salle des fêtes
- Un terrain de sport
- Une maison des associations
- Un atelier communal
- Un cabinet dentaire



Toutefois, l'absence de commerces et services de proximité limite les possibilités d'affirmer cette fonction de centre-bourg.

A noter que la cantine et les écoles occupent aujourd'hui deux sites différents posant des problématiques fonctionnelles notables.

La présence de parcelles non urbanisées sur les limites Ouest et Est de l'îlot central apparaissent comme des réserves stratégiques. Elles posent notamment les questions suivantes :

- Quelles possibilités d'extension des écoles et de leurs équipements annexes (garderie, cantine...) ?
- Dans la perspective de mieux répondre aux besoins des résidents de la commune, faut-il penser au rapprochement des deux sites sur un seul pôle pour une optimisation de moyens et des coûts ?
- La capacité limitée des équipements sportifs n'induit-elle pas d'anticiper les besoins futurs (équipements complémentaires à ceux de la CDC) tout en préservant la respiration verte que procure le terrain de football au cœur du bourg ?

Outre le fait de répondre aux besoins, la création de nouveaux équipements peut constituer un soutien au tissu associatif local et favoriser le lien social.

4. Voirie et réseaux divers

a. Le réseau de voirie

L'urbanisation dilatée le long de la RD.249 génère des enjeux identitaires forts. On relève pour cet axe, trois types de contexte :

- l'urbain dense,
- Les ouvertures agricoles
- l'urbain diffus relativement dominant

La démultiplication des sorties individuelles induit aussi des problématiques sécuritaires notables. Précisons qu'un comptage routier réalisé sur cet axe en 2006, récence 1346 vh/j dont 12% de poids lourd.

La démultiplication des sorties individuelles sur cet axe est la conséquence directe de cet urbanisme non maîtrisé.

Il s'agit aujourd'hui de contenir l'emprise urbaine existante, voir de « soigner » à terme certains secteurs plus problématiques



b. Le réseau de transport en commun

La commune est desservie par le réseau de transport en commun

c. L'assainissement

La commune de Cézac dispose d'un réseau d'assainissement collectif sur la zone agglomérée du bourg. L'ensemble des effluents est acheminé vers la station intercommunale de Peujard. L'unité de traitement par boue activées traite les zones collectées des communes de Cézac, Cubnezais, Marsas et Peujard.

Cette station présente une capacité de 2500 équivalent habitant. Au 31/12/2009 on recensait 787 branchements soit environ 2000 Equ/hab ce qui offre une marge de 500 Equ/hab sur les 4 communes.

d. L'eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune de Cézac est assurée par le forage de « La BRAUGE » situé sur la commune de Peujard et qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral signé le 05/11/1981.

Ce forage permet d'assurer la quasi totalité des besoins de pointe de la commune et de celles des communes de Peujard, Cubnezais, Cézac, Cavignac, Marsas, Marcenais et Gauriaguet soit environ 3910 branchements. La commune de Cézac recense 904 abonnés au 31/12/2009.

e.La défense contre l'incendie

Rappel du cadre réglementaire

Les besoins en eau pour lutter contre l'incendie sont fixés par la circulaire du 10 décembre 1951 émanant du ministère de l'Intérieur.

Rappelons que la commune n'est pas inscrite au Dossier Départemental des Risques Majeurs en temps que commune exposée aux risques d'incendie par feu de forêt.

L'implantation des poteaux d'incendie doit répondre aux exigences de la norme NF. S 62.200.

Ces textes précisent que les poteaux d'incendie ne doivent pas être distants de plus de 200m du risque et être implantés sur des voies accessibles d'une largeur minimale de trois mètres, bandes réservées au stationnement exclues et offrant une force portante de 130 kilonewton.

Les réseaux hydrauliques dimensionnés en fonction des besoins liés à la consommation d'eau des abonnés et la défense incendie extérieure doivent permettre d'assurer un débit de :

- 60 m³/h pour les zones à urbaniser ou agricoles
- 120m³/h pour les zones artisanales
- 120 à 180 m³/h minimum pour les zones industrielles.

L'état du réseau sur la commune

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde a expertisé le réseau de protection incendie sur le territoire communal de Cézac. La faible pression des canalisations d'eau rend inefficace de nombreux poste incendie sur la commune. Affaiblissement de la pression est la résultante de la démultiplication des branchements sur un réseau devenu sous dimensionné.

f.Les eaux pluviales

La commune de Cézac à fait réaliser une étude hydraulique à l'échelle du bourg afin d'accompagner les choix en matière d'urbanisme.

Cette étude qui concerne le bourg et ses abords ne révèle pas de problématiques majeures. Elle identifie toutefois certains dimensionnements insuffisants.

g.L'électricité

Comme pour le réseau de distribution d'eau potable, la démultiplication des brachements liées à la création de nouveaux logement induit un affaiblissement de la puissance distribué en particulier sur les périodes de forte consommation.

h.La protection contre le bruit :

Au titre des articles L 571-9 et 10 du code de l'environnement et de l'Arrêté interministériel en date du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, la commune de Cézac est touchée par ce risque.

Les arrêtés préfectoraux en date du 30 mai 1996 et du 30 janvier 2003 ont défini le classement des infrastructures terrestres de Gironde et classent à ce titre l'Autoroute A.10 et la Route Nationale 10.

La commune de Cézac est concernée par ce classement à l'égard du bruit des infrastructures interurbaines ; Plus précisément Cézac est concernée par l'Arrêté interministériel en date du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983. Les Arrêtés préfectoraux en date du 30 mai 1996 et 30 janvier 2003 ont défini le classement des infrastructures terrestres en Gironde et classement à ce titre l'Autoroute A.10 et la Route Nationale 10.

De plus, la commune de Cézac est concernée par le classement sonore d'infrastructures terrestres approuvé par arrêté préfectoral du 6 avril 2011. Sont concernés les RD18 (catégorie 4 et 5) et la nationale 10 qui évolue en catégorie 2

La prévention du bruit des infrastructures routières et notamment les prescriptions en matière d'isolation ont été réglementées par le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et l'arrêté du 30 mai 1996 qui précisent, à partir du niveau acoustique des voies, le périmètre concerné par les nuisances sonores et les prescriptions techniques à appliquer lors de la construction d'un bâtiment afin d'atténuer l'exposition à ces nuisances.

1.2.Synthèse

Le fort développement urbain qu'a connu la commune ces dix dernières années l'amène aujourd'hui à faire face à des besoins en équipement importants. La capacité de distribution des réseaux se voit particulièrement affaiblit.

Pour faire face à cette problématique, l'enjeu majeur aujourd'hui reste celui de la maîtrise de l'urbanisation afin d'endiguer un rythme de la construction supérieur à la capacité d'absorption communale et de renforcer les réseaux à terme.

D. LA SYNTHÈSE DES ENJEUX ET DES BESOINS

1.1. Les grands enjeux

Sur le plan environnemental :

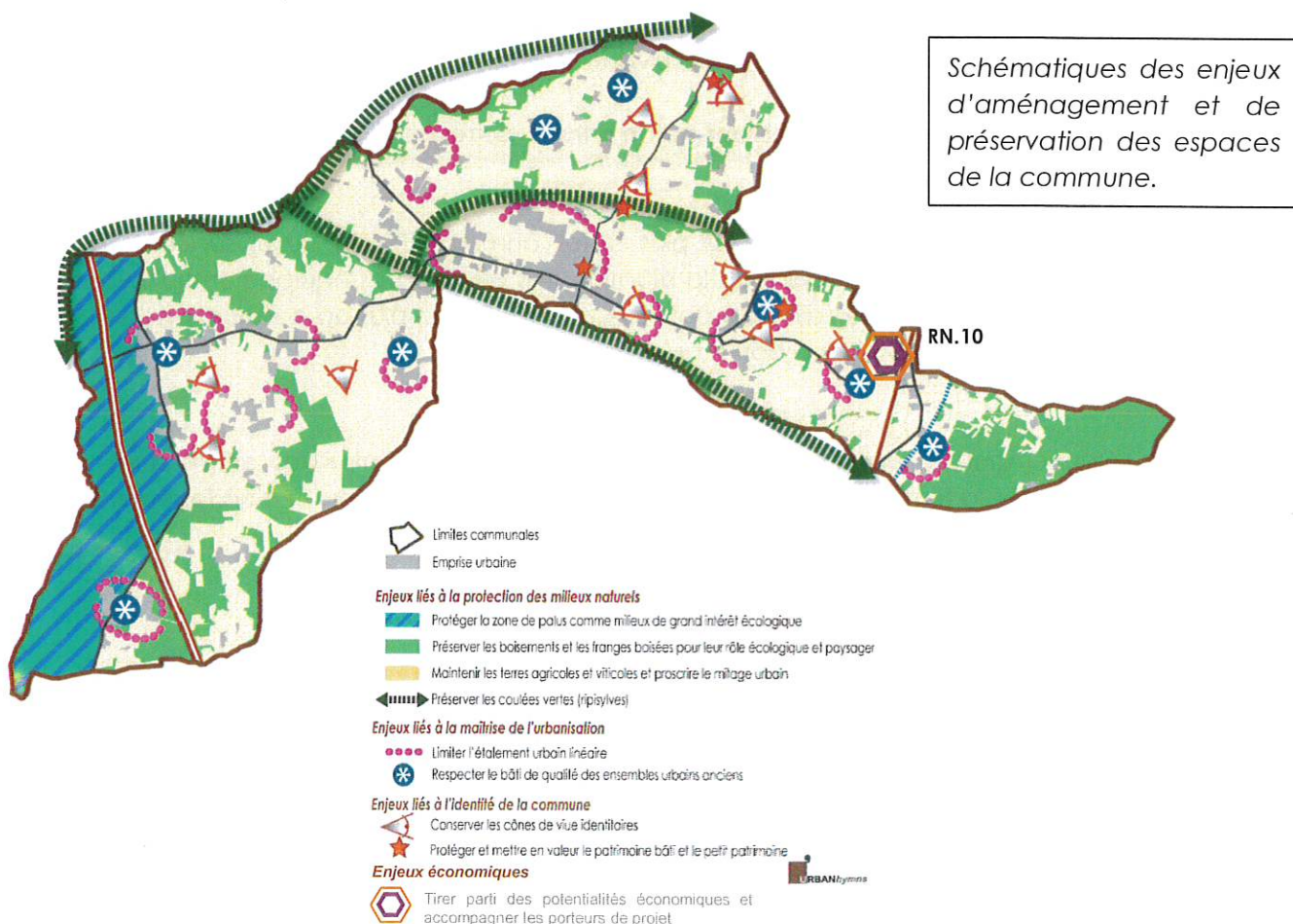
- Prendre en compte les secteurs présentant un intérêt écologique et assurer leur préservation en intégrant les mesures administratives de protection de la faune et de la flore spécifique.
- Protéger de façon stricte les milieux les plus sensibles : les zones humides et les ripisylves

Concernant le développement urbain :

- Maîtriser le phénomène d'urbanisation et stopper le mitage des espaces naturels et agricoles.
- Resserer les constructions autour des emprises urbaines existant et privilégier une urbanisation en épaisseur (sous la forme d'opérations d'ensemble).
- Définir des choix d'aménagement permettant de redonner au bourg une fonction centrale et structurante pour le territoire.
- Adapter la capacité des équipements aux nouveaux besoins de la population.
- Maintenir des points de vue dégagés sur des éléments remarquables de patrimoine. (Cônes de vue) qui participent à la qualité du cadre de vie.

Concernant l'économie :

- Favoriser le maintien de l'activité agricole et viticole.
- Approfondir la réflexion sur les opportunités de développement économiques et de création d'emplois locaux.



1.2. Les hypothèses de développement

Au regard de ces capacités insuffisantes en matière d'équipements publics et de réseaux, la commune souhaite freiner son urbanisation. Le rythme de la construction particulièrement soutenu de ces dernières années a conduit la commune à un état de « saturation ». Il s'agit pour elle aujourd'hui de ralentir son évolution pour qu'elle retrouve des conditions d'accueil soutenable.

Surface moyenne des parcelles (comprenant 25% d'espace public)				1000 m ²	600 m ²
	Nombre de permis par an	Nombre de logements construits sur 10 ans	Population nouvelle (hab)	Superficie consommée (Ha)	Superficie consommée (Ha)
HYPOTHESE BASSE	8	80	240	8	12
HYPOTHESE MEDIANE	20	200	540	20	30
HYPOTHESE HAUTE	30	300	800	30	50

Le tableau ci-dessus décrit plusieurs hypothèses de développement qui ont été établies au regard des rythmes de la construction de ces dernières années :

- Une hypothèse basse, se basant sur un rythme de construction correspondant à la moyenne annuelle des constructions enregistrée avant 2002,
- Une hypothèse médiane, poursuivant le rythme de construction enregistré sur ces 10 dernières années,
- Une hypothèse haute, tablant sur un rythme correspondant à la moyenne des années les plus fortes

Le rythme enregistré durant les plus fortes années (2005 à 2007) supérieur à 30 se voit d'emblée écarté au regard de la situation très affaiblie des équipements. L'hypothèse basse apparaît la moins préjudiciable pour la commune et la plus en adéquation avec les enjeux d'organisation urbaine du bourg aujourd'hui.

Concernant la répartition de l'offre, il s'agit de concentrer les efforts sur le bourg afin d'affirmer sa fonction structurante au dépend des villages d'ors et déjà fortement urbanisés.

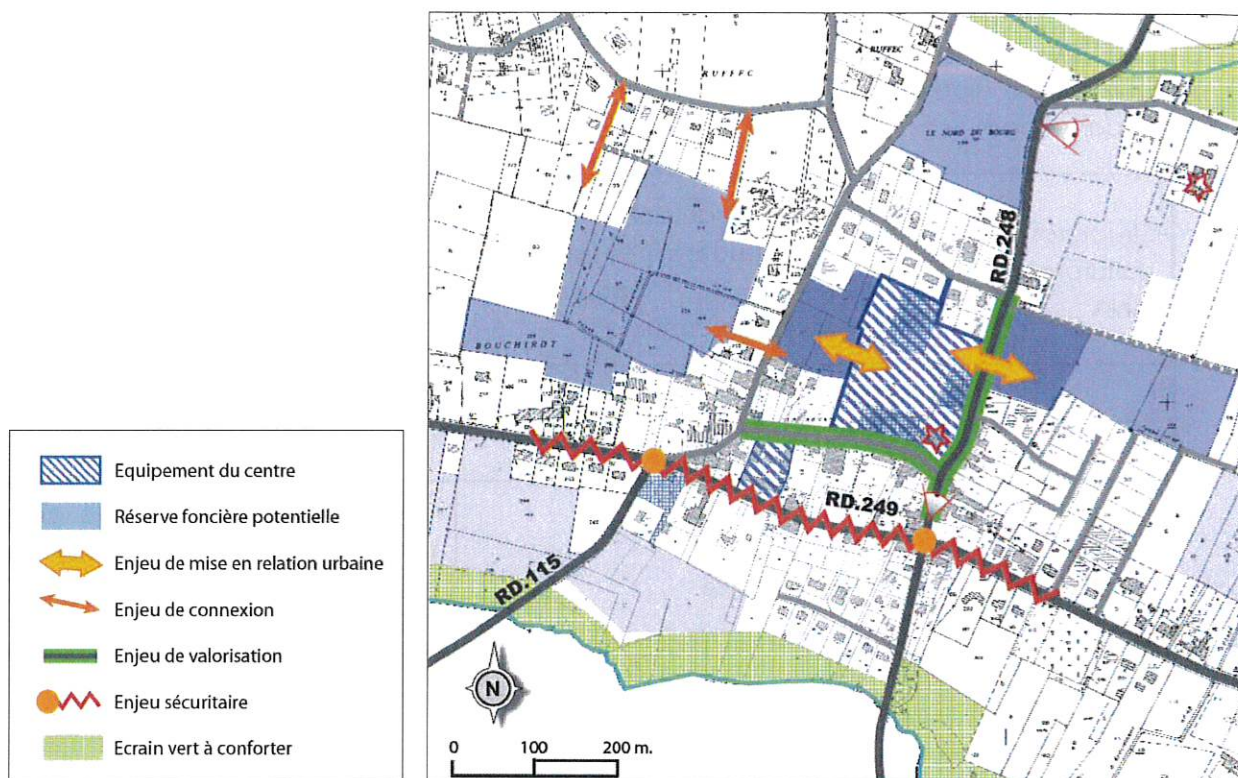


Schéma de réflexion sur les possibilités d'aménagement du bourg

1.3. Les besoins identifiés

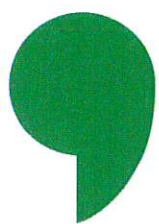
En retenant l'hypothèse basse, la nécessité de conforter la capacité des équipements perdure. En toute logique, il s'agit pour la commune de freiner au maximum la construction d'habitations afin de permettre la remise à niveau des équipements.

EVALUATION DE LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS		
TYPE	ETAT	MARGES DE MANŒUVRE ET IMPLICATIONS EN RAPPORT A L'HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT
Equipements scolaires	1 Ecole primaire et 1 Ecole maternelle - Effectifs 2007-08 : 242 élèves contre 195 en 2004-05	L'état de saturation des équipements actuels induit un besoin croissant au regard des nouveaux arrivants
Petite enfance	Gardiennage ?	Amélioration des services à la petite enfance par le rassemblement des équipements liés sur un pôle unitaire du bourg Source d'emploi pour la commune
Structure jeunesse et adolescence	Absence d'équipements	Incidence sur les déplacements et les structures intercommunales De solutions à l'échelle communale (équipements verts et de loisirs)

Structure vieillesse et service d'aide à la personne	Services à la santé en cours de développement	Anticiper le phénomène de vieillissement de la population en confortant l'offre existante Source d'emploi pour la commune (services à la santé, aide à domicile...)
Structures culturelles et de loisirs	▸ Equipements sportifs limités (football) et report sur les équipements intercommunaux	▸ Nécessité de mobiliser des équipements de plein air et de loisirs ; une piste pour le renforcement des équipements communaux.
Services de santé	▸ 1 cabinet médical	Une structure récente répondant à des besoins croissants
Services administratifs	▸ Mairie ▸ Poste	Des équipements culturels absents mais qui pourraient concourir à la fonction structurante du bourg de Cézac. Bibliothèque ?

EVALUATION DE LA CAPACITE DE LA VOIRIE ET DES RESEAUX DIVERS

TYPE	ETAT	MARGES DE MANŒUVRE ET IMPLICATIONS EN RAPPORT A L'HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT
Voirie	▸ 1 voies structurantes : la RD 249 sur laquelle se multiplient les sorties individuelles ▸ des Chemins de randonnée	Stopper l'étalement le long de cet axe Facilité sa traversée par le piéton dans les villages et le centre bourg
Eau potable	Alimentation par 1 forage externe à la commune. Réseau localement insuffisant	Risque d'accroissement de l'insuffisance des débits sur les écarts (nécessité de privilégier un développement centré sur le bourg au dépend des villages dispersés)
Assainissement eaux usées	Assainissement collectif - le bourg (existant) - Les Courreaux et Landreau (envisagé mais non programmé)	Extension des capacités de la station d'épuration Des possibilités de densification urbaine
Alimentation électrique	Réseau localement insuffisant	Risque d'une insuffisance généralisée
Défense incendie	▸ Certains secteurs urbanisés ne sont pas couverts en 2007 ▸ Les poteaux existants présentant des débits insuffisants (lié au réseau AEP)	Achats de terrains et mise en place de réserves incendie depuis 2006 par la commune.



LE PROJET

F) JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

A. PRINCIPE ET OBJECTIF GENERAL

Rappelons que le Plan Local d'Urbanisme s'emploie à définir les droits de construire et d'utiliser le sol attaché à chaque propriété foncière et prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs au vu du diagnostic.

Ce document est porteur d'un projet (le projet d'aménagement et de développement durable) qui expose la politique affichée par la municipalité sur la gestion et la maîtrise de son territoire pour les 10 à 15 ans.

Le PADD est établi au regard des objectifs de la municipalité face aux enjeux mis en avant à travers le diagnostic. De ce projet, découle ensuite le plan de zonage et le règlement venant soutenir réglementairement le PADD.

Rappelons aussi que ce PADD nécessite des « zooms » sur certains secteurs pour lesquels des principes d'organisation des espaces sont définis en termes de réglementation et de préconisation.

B. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

I. PRINCIPES GENERAUX :

Les choix retenus, ici listés, constituent la structure du projet d'aménagement et de développement durable sur la base du diagnostic et des enjeux qu'il a permis de soulever.

Il répond plus concrètement aux orientations définies aux chapitres précédents dans le premier volet du présent rapport de présentation.

Ces choix s'établissent sur la base d'une série de critères parmi lesquels :

- les contraintes réglementaires (les attendus de loi en matière de gestion de la forme urbaine et de perspectives de développement, les contraintes supra communales, les servitudes d'utilité publique...)
- les contraintes physiques (topographie, caractéristiques pédologiques et capacité des sols à l'épuration)
- les caractéristiques sociales (CSP) et les dynamiques démographiques de la population communale (hausse ou baisse, vieillissement ou non,...)

- les données sur l'habitat et la construction (rythme des constructions neuves au cours des dix dernières années écoulées)
- la nature et la capacité des réseaux ainsi que leur possibilité d'évolution dans le court terme (art. L. 111-1-4 du code de l'urbanisme, gabarit des voies, eau potable, assainissement, défense incendie, électricité,...)
- les équipements publics existants ou à créer au regard de l'accueil de nouvelles populations
- la protection des qualités paysagères
- les objectifs de développement visés par la commune en matière de développement démographique et de l'habitat en référence aux dynamiques constatées.

II. LES THEMES DU PROJET :

Pour une facilité de lecture et de structuration du projet, trois thématiques ont été définies afin de couvrir l'ensemble des objectifs de ce projet :

La politique de l'habitat et l'accueil résidentiel :

1- POURSUIVRE L'ACCUEIL RESIDENTIEL DANS UN CADRE QUALITATIF ET DURABLE Il s'agit d'organiser et diversifier l'offre de logements tout en maîtrisant le développement urbain de la commune.

Le fonctionnement urbain et le développement économique :

2 - AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE ET TIRER PARTI DE SON POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Il s'agit de développer les mesures visant la pérennité des activités artisanales et agricoles de la commune et mobiliser une réserve foncière d'envergure favorable au développement de l'emploi local.

Il s'agit en outre dans ce chapitre de traiter de la sécurité (la traversée du bourg), des déplacements et des besoins en équipements.

L'environnement et le cadre de vie :

3 - PROTEGER LES RESSOURCES ENVIRONNEMENTALES, VALORISER LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE COMMUNAL

Il s'agit dans ce dernier volet de protéger les ressources naturelles et valoriser le patrimoine historique et paysager.

II.3.1. Organiser l'accueil résidentiel dans un cadre qualitatif et durable

a.

La volonté de maîtriser le rythme de développement

La commune de Cézac s'est fixée pour objectif d'infléchir le rythme de la construction afin de lui permettre de mettre ses équipements « à niveau » avec les nouveaux besoins de la population.

Il s'agit de plus d'engager une réflexion de fond sur les modalités d'accueil de nouvelles constructions sur le territoire et freiner l'extension tous azimuts de l'ensemble des villages. Héritant d'un document d'urbanisme relativement permissif, la commune subit une forte croissance urbaine. On peut parler d'une envolée de la constructions que le document d'urbanisme (carte communale) n'a pas permis de maîtriser tant sur le nombre que sur la forme.

b.

La volonté d'accompagner les aménagements

Le projet communal repose donc aujourd'hui sur la limitation du rythme de la construction et la proposition d'une offre en terrains constructibles recentrée sur le bourg. Précisons que cette offre se voit soumise à des conditions d'aménagement d'ensemble afin de favoriser la qualité des espaces urbains et leur relation cohérente avec le centre bourg et ses équipements.

Le diagnostic du PLU a fait ressortir **la nécessité de recréer une centralité de bourg** afin de soutenir une cohérence fonctionnelle du territoire et un cadre de vie qualitatif.

c. Diversifier l'offre

Le diagnostic permet de constater une uniformisation des formes bâties alors que de nouveaux types de demandes en terrains à bâtir voient le jour. Les parcelles standardisées ne sont plus aussi attractives et rendent nécessaire une nouvelle appréhension des principes organisationnels de ces secteurs. De plus les modes de répartition des secteurs d'urbanisation doivent être conduits dans le respect des critères et des principes énoncés par la loi, notamment celui de la mixité sociale.

La commune de Cézac exprime clairement **la volonté de diversifier son offre en logements**. Afin de s'écarter d'un modèle standardisé, le P.L.U. affirme des grands principes pour l'aménagement des extensions urbaines en agissant sur leur insertion dans le cadre environnant et leurs interconnexions avec les autres entités bâties. Les Orientations d'Aménagement soutiennent ces objectifs en imposant les principes suivants :

- Veiller à la coexistence visuelle et fonctionnelle des ensembles bâtis contemporains et des ensembles anciens : homogénéité des formes architecturales, disposition sur la parcelle et par rapport à la voirie, densité, continuité du réseau viaire, accompagnement végétal...
- Organiser les nouveaux secteurs d'habitat en continuité et complémentarité de l'existant à l'appui de liaisons cohérentes avec les pôles de vie et les autres quartiers.

- Assurer la mise en place d'espaces tampon entre les secteurs bâtis à vocation d'habitat et les espaces naturels ou agricoles.

II.3.2. Améliorer le fonctionnement du territoire et tirer parti de son potentiel de développement économique :

d. L'affirmation du bourg comme pôle structurant

Comme précisé précédemment, la stratégie communale vise à recentrer ces efforts d'aménagement sur le bourg. Il s'agit de conduire un développement urbain qui favorise une lecture claire de l'organisation de l'espace communal.

L'organisation du territoire communal repose sur la desserte principale de la RD.249. Il s'agit de soutenir un fonctionnement équilibré de cette desserte et de d'assurer sa sécurité notamment dans la traverse du bourg. Le resserrement des projets sur ce pôle bien identifié facilite et optimise d'emblée les efforts d'aménagements et de confortement des réseaux.

Il s'agit en outre de valoriser les espaces publics afin de conforter la qualité du cadre de vie du bourg. Rappelons que le faible niveau des équipements actuels de la commune impose une réorientation fondamentale en terme d'accueil afin de lui permettre de retrouver un équilibre.

e. Sur le plan économique

« Tirer parti de l'accès direct sur la RN.10 et mettre à profit un site stratégique à l'échelle communautaire pour capter de nouvelles activités économiques sur le territoire » constitue un des axes stratégiques du projet communal dont la résonnance atteint largement les limites de la communauté de communes.

La mobilisation de cette réserve s'inscrit dans le contexte d'une réflexion conduite à une échelle élargie. Outre un positionnement stratégique, la pertinence de ce choix repose sur l'épuisement de l'offre foncière intercommunale et la volonté de développer l'emploi local.

Ce constat a donc conduit la commune soutenue par la communauté de commune du Canton de Saint-Savin à se positionner positivement pour la mobilisation de cette nouvelle emprise. Parallèlement, les modalités d'aménagement du site ont permis de définir un cadre qualitatif soutenu par les Orientation d'Aménagement ainsi que le règlement écrit du PLU.

La commune souhaite en outre s'appuyer sur les compétences « développement économique », de la CDC qui est en mesure d'apporter son soutien technique pour l'implantation d'activités. Encore une fois, il s'agit d'encourager la création d'emplois et de ressources fiscales sur le territoire.

Concernant l'agriculture et la viticulture, ces activités procurent de moins en moins d'emplois (diminution du nombre de sièges et augmentation de la SAU par exploitation). Toutefois, ce secteur reste une activité identitaire du territoire qu'il s'agit de pérenniser. Les moyens d'action reposent essentiellement sur le resserrement des possibilités de construction des villages.

Enfin, la volonté de créer une centralité de bourg se traduit par une offre en terrains constructibles recentrée sur celui-ci. Ce principe vise à favoriser le renforcement des activités de services et le développement des commerces de proximité à terme.

II.3.3. Protéger les ressources environnementales, valoriser le patrimoine et le cadre de vie communal :

f. Protéger le patrimoine naturel

Bien que la commune de Cézac ai connu des développements pavillonnaires non maîtrisés, elle dispose encore d'un patrimoine culturel et d'un environnement naturel de qualité qui contribue à la qualité de son cadre de vie. Cet équilibre demeure fragile et implique à la fois des mesures de protection forte ainsi que des mesures visant à valoriser cet existant. Il s'agit de placer ce patrimoine dans un processus d'évolution contrôlée. C'est dans le respect de ce cadre que la municipalité affiche le souhait d'élaborer son projet.

L'analyse de l'état initial met en avant un certain nombre de menaces pouvant remettre en cause la pérennité de ce patrimoine. Le développement de l'urbanisation constitue un des facteurs les plus à même de bouleverser l'équilibre des espaces. Il s'agit donc bien de maîtriser l'évolution urbaine des villages et en particulier ceux situés à proximité des cours d'eau. Plus précisément, les villages situés au Nord et à l'Ouest de la commune se trouvant dans la proximité de la vallée du Moron et de son affluent le Colinet se voient soumis à des resserrements plus forts.

L'imperméabilisation des surfaces peut avoir des incidences notables sur des milieux sensibles très proches. Ainsi le projet communal vise à contenir au mieux ces secteurs bien qu'ils aient d'ors et déjà connus des développements notables.

Ces dispositions se voient principalement traduites par différentes mesures propres au le plan de zonage.

La protection et la valorisation des richesses communales passent en outre par la mise en œuvre d'outils propres au PLU tels que l'article L-123.1.5.7° du CU et ses pièces réglementaires. Le plan de zonage affiche en outre la protection de certains corridors écologiques par un classement en Espaces Boisés Classés de certains massifs.

Il identifie aussi les centres anciens afin de leur affecter un corps de règle adapté. Il s'agit par exemple de permettre la reconversion d'un bâti agricole de qualités dans le souci de le pérenniser.

C. LES ORIENTATIONS ET D'AMENAGEMENT

I.

PRINCIPE ET OBJECTIF GENERAL

Ce document est doté, à la fois, d'une dimension plus technique et plus démonstrative que le PADD. Les orientations s'attachent dans le présent document à définir les partis pris d'aménagement sur les secteurs de développement futur liés à l'habitat du bourg et ses relations aux équipements ainsi qu'à la future zone économique.

La mise en relation entre secteur d'habitat nouveau, secteur d'habitat existant et les équipements du centre bourg est apparu indispensable pour assurer sa cohérence fonctionnelle et l'affirmation de son caractère structurant pour le territoire communal.

Plus précisément ces Orientations d'Aménagement permettent :

- la validation des grandes options d'aménagement susceptibles de conforter ou d'améliorer l'organisation urbaine et la restructuration urbaine du bourg.
- la validation des sites affectés au développement des activités économiques en tenant compte des contraintes relevées.

Ainsi, la commune de Cézac affiche à travers le présent document sa volonté de maîtriser la forme urbaine de ses futurs « quartiers » en imposant des principes d'organisations aux aménageurs qu'ils soient publics ou privés.

II.

DOCUMENT

LES ORIENTATIONS DU PRESENT

Les Orientations d'Aménagement portent sur les secteurs d'urbanisation future.

Les mesures d'aménagement affichées sur ces secteurs sont pour certaines opposables dans l'esprit.

Elles touchent les points essentiels suivants :

- les **principes de desserte** le plus souvent sur la basse d'accès groupés afin de mutualiser les aménagements,

- la **réservation de franges vertes** et la plantation de haies ou d'arbres alignement le long de certaines voies ou en limite de zone (contact avec l'espace agricole) afin d'assurer l'intégration dans le paysage de ces futurs ensembles à urbaniser,

Deux orientations sont présentes dans le document d'urbanisme :

- la première porte sur le bourg et ses secteurs dédiés aux extensions résidentielles,
- La seconde porte sur la future zone économique connectée à l'échangeur de la RN.10 sur la partie Est de la commune.

Rappelons que ce document reste la base de toute réflexion s'imposant au(x) futur(s) aménageur(s) de ces secteurs.

G) JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DE SA PORTEE REGLEMENTAIRE

A.DISPOSITIONS GENERALES

Le Plan Local d'Urbanisme a principalement pour objet :

- D'organiser l'extension urbaine, en réglementant les implantations futures d'habitat, de zones à usage industriel, artisanal ou commercial d'équipements collectifs en fonction du développement prévisible des différentes activités de la commune ;
- De protéger des zones dans lesquelles il est souhaitable d'exclure toute urbanisation à long terme.

Pour cela, il s'emploie à définir les droits de construire et d'utiliser le sol attaché à chaque propriété foncière et prévoit les espaces nécessaires aux équipements collectifs.

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions ».

Le règlement se compose de deux volets :

- Les pièces écrites traduisant les dispositions réglementaires par zones ;
- Les documents graphiques comprenant les plans de zonage, les emplacements réservés, les servitudes d'utilité publique.

Le règlement couvre l'ensemble du territoire de la commune.

B. LA STRUCTURE DU REGLEMENT D'URBANISME

Ces règles sont organisées à partir des 14 articles définis dans le Code de l'urbanisme (R. 123-9 du Code de l'Urbanisme), à savoir :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol et le cas échéant dans les ZAC, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

C. LA STRUCTURE DU ZONAGE

Le zonage du PLU définit un découpage en zones du territoire communal. Quatre grandes catégories de zones sont ainsi déterminées par le législateur :

- **les zones urbaines** qui couvrent les zones agglomérées existantes dont il s'agit d'encadrer les conditions d'évolution;
- **les zones à urbaniser**, c'est-à-dire les zones appelées à connaître une évolution significative. Cette évolution est généralement encadrée par la définition d'orientations d'aménagement s'imposant aux aménageurs ;
- **les zones agricoles** ;
- **les zones naturelles** constituant un espace protégé ; elles n'ont pas vocation à être urbanisées, dans la limite des extensions limitées de l'existant.

2 types de zones urbaines : des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- Zone Ua : zone urbaine dense et anciennes du bourg et de 2 villages. Ces espaces urbains correspondent à des secteurs de valeur patrimoniale par la composition qualitative et identitaire du bâti.
- Zone Ub : zone urbaine moins dense recouvrant à la fois du bâti ancien présentant des emprises limitées et auxquelles s'adjoignent des extensions résidentielles récentes de type pavillonnaire.

4 types de zones à urbaniser : les zones à caractère naturel ou agricole de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées sous forme d'opérations d'ensemble.

- Zone 1AU : zone à urbaniser à vocation résidentielle à court et moyen terme.
- Zone 2AU : zone à urbaniser à vocation résidentielle à moyen et long terme.
- Zone 1AUx : zone à urbaniser à vocation économique à court et moyen terme.

2 zones agricoles et forestières à valoriser ou protéger
- Zone A : zone agricole
3 zones naturelles à valoriser ou protéger
- Zone N : zone naturelle et ses secteurs spécifiques autorisant des extensions limitées et des aménagements légers et ses sous-secteurs : . Nl dédiée à la prise en compte de zones humides et aux activités de loisirs compatibles . Nt dédié aux activités compatibles avec les aires naturelles de camping). . Nc exclusivement dédié aux activités de carrières - Zone NP : zone naturelle protégée correspondant au périmètre de protection Natura 2000 et couverte partiellement par le périmètre d'inondation de la vallée du Moron.

A ces zones, sont associés en outre, deux dispositifs permettant de renforcer la politique communale en matière de gestion de l'espace :

Les terrains classés en espaces boisés à conserver (EBC). Cette classification empêche les défrichements et permet la préservation des ensembles boisés de toutes tailles présentant un intérêt écologique ou paysager.

Les emplacements réservés (ER), pour la réalisation d'équipements et d'aménagements, d'ouvrages publics ou installations d'intérêt général, outils de maîtrise foncière à la disposition des communes.

Les fiches suivantes expliquent, à l'appui de la photo aérienne (IGN BD, Ortho 2006), le caractère de chaque zone, sa (ses) localisation(s), ainsi que les grands points réglementaires qui s'y appliquent.

I. LES ZONES UA : LES CENTRES ANCIENS DE VALEUR PATRIMONIALE

Etat actuel



- **Tissu ancien dense** implanté à la fois à l'alignement et en retrait des rues.
- Homogénéité du bâti dans son aspect et hétérogénéité des volumes (hauteur moyenne de R à R+1) dont certains de caractère rural ancien (granges).
- Bâti occupant de 50% à 80% de la parcelle.
- Présence de nombreux édifices de bonne qualité architecturale et liés à l'histoire viticole.
- Tissu urbain présentant une diversité d'ambiances et de fonctions.

Vocation du zonage

Les zones U (art. R123-5 du Code de l'urbanisme)

« Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. »

La classification Ua détache trois secteurs : une partie du bourg et 2 villages dits Les Courreaux et Le Landreau Est. Ainsi, elle recouvre les entités urbaines anciennes les plus importantes en termes d'emprises et de valeur patrimoniale. Les possibilités d'accueil de nouvelles constructions sont très limitées dans ce tissu urbain dense. Le zonage proposé vise à encadrer la réhabilitation et l'entretien des constructions afin d'en conserver les caractéristiques identitaires.

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :

- Pérenniser une forme urbaine identitaire (voir en conforter la densité existante)
- Préserver les caractéristiques des tissus urbains et les spécificités architecturales identitaires
- Privilégier le traitement qualitatif des espaces libres

Principes :

- Principe de construction en alignement, en faible recul ou en continu
- Gestion des hauteurs en fonction du contexte
- Reprise de l'aspect des constructions en cohérence avec le contexte ou leur état initial

Descriptif du zonage

La zone Ua du Bourg : Cette zone Urbaine cerne globalement le bâti ancien du bourg et se limite à son centre originel.

La zone englobe ainsi les voies départementales n°249 et n°248 formant un carrefour sur lequel il se structure. La zone couvre en outre la voie secondaire interne permettant la distribution du cœur. Son bâti se compose de constructions principalement implantées à l'alignement des espaces publics. Ces implantations confèrent au bourg son identité et un caractère structurant que la zone Ua vise à conforter.

La zone Ua s'étend en outre au Nord afin d'englober un ensemble d'équipements publics ainsi que leurs prévisions d'extensions.

Les possibilités de constructions nouvelles sont réduites et répondent au principe de comblement de dents creuses (**capacité : 3**). Précisons que les espaces non bâtis au Nord de cette zone sont des espaces de maîtrise communale ce qui garanti leur pérennité.

Sur Les Courreaux : la zone Ua de ce village reprend les mêmes principes de composition sur un carrefour et les objectifs de préservation des centres anciens. Elle englobe un aggloméra bâti moins étendus que celui du bourg mais qui présente une densité sensiblement plus forte notamment dans le contact des voies internes. Cette zone est complétée par une zone Ub qui rattrape la partie Nord du village et son extension linéaire le long de la voie départementale.

Les possibilités de constructions nouvelles répondent au principe de comblement de dents creuses (**capacité : 2**).

Sur Le Landreau Est : la zone Ua s'appuie au Sud sur la partie ancienne du village qui répond à un axe de composition Est-Ouest. Cette zone rattrape côté Nord une série d'extensions pavillonnaires qui se rattachent à la partie ancienne par une voie secondaire.

Le reste du village présente un bâti diffus composé de constructions anciennes et récentes. La zone N englobe la partie Nord ainsi que la frange Nord-Ouest afin de conserver un caractère bâti très aérée.

Les possibilités de constructions nouvelles sont ici circonscrites à la zone Ua et répondent au principe de comblement de dents creuses (**capacité : 1**).

Potentialités d'accueil de nouvelles constructions en Ua

Environ 6 constructions sont envisageables en zone Ua.

Descriptif du règlement

Les articles 6 et 7 sont à la base de la distinction entre la zone Ua et la zone Ub.

Article 6 : Il concerne l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics. Dans le secteur Ua « **Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement actuel** » dans la cohérence du bourg ancien. Par comparaison, notons que la zone Ub offre un cadre réglementaire plus souple.

Article 7 : Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. Cet article précise les règles d'urbanisme concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, **il vise à soutenir une continuité bâtie des rues du bourg**

Article 11 : Cet article relativement développé précise les règles d'urbanisme concernant l'aspect des constructions en dissociant « restauration de l'existant » et « constructions neuves » afin de l'adapter à chaque projet.

II. ET HAMEAUX

LES ZONES UB : LE BOURG, LES VILLAGES

Etat actuel



- **Tissu hétérogène de densité variable** recouvrant à la fois des éléments bâtis rural ancien ainsi que des secteurs d'extension résidentielle (ponctuellement dense, implantation variable suivant les époques de construction)
- **Hétérogénéité du bâti** constitué de volumes semi-continu et discontinu d'une hauteur moyenne de R à R+1
- Bâti occupant généralement de 20% à 60% de la parcelle
- Quelques édifices de bonne qualité architecturale
- **Volumes parfois hétéroclites** sur certains village (hangar / habitation)

Vocation du zonage

Les zones U (art. R123-5 du Code de l'urbanisme)

« Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour accueillir les constructions à implanter. »

La classification Ub détoure des entités urbaines de tailles variables. Ainsi, elle recouvre l'ensemble des villages et hameaux formant des unités bâties plus ou moins importantes et ne constituant pas un habitat isolé.

Il s'agit d'encadrer (conditions d'assainissement, contraintes et risques divers) les possibilités d'accueil de constructions nouvelles suivant le principe de comblement de dents creuses. Ce zonage vise en outre la restructuration de certains bâtiments afin d'assurer un équilibre entre renouvellement urbain et extension urbaine.

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :

- Favoriser une urbanisation de densité moyenne (respect des contraintes d'assainissement)
- Préserver les caractéristiques des tissus urbains et les spécificités architecturales identitaires
- Privilégier le traitement qualitatif des espaces libres et des franges

Principes :

- Principe d'implantation des constructions suivant un principe d'alignement, tout en acceptant certains reculs
- Gestion des hauteurs en fonction du contexte
- Maîtriser l'évolution des aspects

Descriptif général du zonage

Localisation :

- **Ub du bourg** : Quatre zones Ub cernent le bâti composé de constructions récentes principalement ;
 - le long de la RD.249 vers l'Est englobant le cimetière. Cette zone vise à stopper une extension linéaire ainsi que contenir l'urbanisation en profondeur en particulier côté Sud sur le versant du vallon.
 - Sur la frange Sud afin de contenir un ensemble qui s'est fortement densifié ces dernières années et qui présente les mêmes contraintes de proximité avec le vallon drainant la partie Sud du bourg.
 - sur le secteur Nord qui se déploie largement jusqu'à rejoindre le vallon opposé. Ici encore il s'agit de contenir l'extension pavillonnaire dans un souci de préservation du contexte naturel et agricole.
 - Sur le secteur Nord-Ouest, il s'agit ici encore de contrer au maximum un étalement non maîtrisé d'un secteur qui se détache de la structure du bourg.

Ces emprises offrent quelques possibilités de constructions nouvelles (**capacité : 6**).

- **Ub Les Courreaux** : Plusieurs zones Ub cernent le bâti composé de constructions principalement récentes. La zone Nord se prolonge par une seconde vers l'Est, elles englobent ainsi plusieurs opérations groupées et les extensions linéaires implantées le long de la RD. L'interruption de la zone urbaine est défini à hauteur de Fouquet afin contrer le phénomène d'extension linéaire le long des voies. La zone N s'étire le long de la voie Départementale pour couvrir les constructions diffuses. (**capacité : 4**)

Précisons que du côté de la vallée du Moron, les zones U se calent sur la limite bâtie la plus dense afin de préserver une frange de transition la plus large possible avec la vallée. On notera que des constructions moins denses et détachées de la structure du village s'inscrivent dans la zone N. Il s'agit de stopper toute possibilité de constructions nouvelles sur cette frange naturelle sensible.

- **Ub Le Breuil** : la zone recouvre une majorité des constructions anciennes. Elle offre sur sa partie Est des possibilités de densification entre cette structure de villages et des constructions plus en retrait à l'Est. Une exploitation agricoles est maintenue en zone A au Sud (**capacité : 2**)

- **Ub Conille** : ce village s'organisait initialement sur deux agglomérats anciens qui se rejoignent aujourd'hui suivant un axe Nord-Sud. De nombreuses constructions pavillonnaires se sont déployées sur sa frange Est. La zone Ub cerne cet ensemble en stoppant les extensions Nord, Sud et Est. (**capacité : 2**)

- **Ub Bernard** : ce village a connu des extensions récentes conséquentes notamment sur sa frange Nord-Est. Aujourd'hui la zone détoure ce bâti en maintenant des possibilités de densification sur sa partie centrale uniquement. (**capacité : 1**)

- **Ub les Orthigues** : ce village présente un enjeu de restructuration de son centre lié au déplacement d'une activité. Ce centre fait actuellement l'objet d'une requalification par l'installation d'une nouvelle entreprise. Le reste du village ne présente aucune possibilité de constructions nouvelle.

Précisons qu'un certain nombre de village, bien qu'il présente un caractère bâti constitué (10 à 12 habitations) se voit zoné en N du fait de la déficience des réseaux et de la couverture incendie secours. Ainsi, ce zonage permet d'encadrer l'évolution d'un habitat existant.

Il s'agit des villages de : Saint Léger, Seguin, Methée, Le Grand-Village, Canteloup Chevillard, Briant, Guion, Bouquet

Evolution par rapport à la Carte Communale :

Le zonage Ub remplace en grande partie les zones U du document d'Urbanisme antérieur.

Précisons toutefois que certaines des zones U du document d'urbanisme antérieur se voient réduites au regard d'un contexte paysager et environnemental sensible. C'est le cas sur les villages des Orthigues où une parcelle de vigne se voit retirée de la zone U, au Grand Village où une zone N cantonne le bâti ou encore à Lépine, Pabigot, Colinet au Nord de la commune, Séguin Nord, Lajasson au nord du bourg et Saint Léger à l'Ouest, des hameaux proches du vallon dit « Colinet » classé en Natura 2000. Ces différentes structures bâties et leurs franges les plus en relations avec des zones naturelles sont zonées de manière à soutenir un objectif de protection et se voient soumises au principe de construction limitée.

Soulignons encore que des structures bâties diffuses situées dans la proximité des zones Natura 2000, sont zonées en N. Elles constituent ainsi des transitions en amont de la zone NP visant à limiter l'imperméabilisation des sols et visant par conséquent à limiter les effets indirects sur la zone Natura 2000.

Certaines autres de ces zones U du document d'urbanisme antérieur se voient aussi réduites au regard de la présence de larges parcelles induisant des aménagements en profondeur et d'ensemble. Toutefois, l'objectif du PLU est de conforter le bourg et non plus les villages. Plusieurs de ces réserves en contradiction avec le projet de PLU se voient donc levée (Le Landreau Ouest et les Ortigues à l'Est et Berniard à l'Ouest).

Ajoutons que ces réductions de la constructibilité constituent une réponse au sous-dimensionnement des réseaux.

L'objectif général de ces zones Ub demeure être celui de la réhabilitation en même temps qu'un développement mesuré de l'habitat et dans le respect du principe de comblement de « dents creuses ».

Potentialités d'accueil de nouvelles constructions

Environ entre 15 constructions sont envisageables en zone Ub.

Les zones UB : le bourg, les villages et hameaux

Descriptif du règlement

Le règlement de la zone Ub est relativement proche de la formulation de celui de la zone Ua en visant les mêmes principes de valorisation du patrimoine à l'article 11 notamment. Une certaine souplesse est toutefois apportée aux articles suivants afin d'adapter le règlement à un contexte bâti relativement hétérogène :

Article 6 : les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum à partir des voies départementales afin de soutenir des conditions d'accès sécurisées ou dans le respect d'un recul maximum de 5 mètres des espaces publics autres afin de soutenir une organisation des constructions et une optimisation des surfaces de parcelles.

Article 7 : Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait. Elles devront de plus respecter des implantations à une distance des berges de fossés ou cours d'eau existant, égale à au moins 10 mètres.

Article 11 : Cet article est le même que pour la zone Ua. Il précise les règles d'urbanisme concernant l'aspect des « constructions récentes » et développe un chapitre sur les énergies nouvelles afin d'inciter à leur mise en œuvre.

III. D'URBANISATION PLANIFIEE

LES ZONES 1AU ET 2AU : SECTEURS

Etat actuel



- La zone 1AU désigne les secteurs non aménagés présentant un caractère agricole ou naturel, destinés à l'urbanisation résidentielle future.
- La zone 2AU désigne des réserves foncières mobilisables pour l'urbanisation à long terme

Vocation du zonage

Les zones AU (art. R123-6 du code de l'urbanisme)

Les zones AU sont définies comme des zones à urbaniser.

« Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

L'article R.123-6 distingue deux types de zones AU, selon le critère de desserte en équipements publics à la périphérie immédiate de la zone:

- les réseaux existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes;
- si les réseaux n'ont pas une capacité suffisante, son ouverture est conditionnée à la modification ou à la révision du P.L.U. Les zones 2AU font ici office de réserves foncières inconstructibles.

Il s'agit en outre pour la commune de planifier l'ouverture à l'urbanisation de ses réserves foncières en affichant une logique d'évolution cohérente du bourg (ouverture des réserves les plus en relation avec le fonctionnement du centre en priorité).

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :

- Promouvoir un développement urbain de qualité, principalement en continuité des espaces bâtis du bourg, en préservant et en intégrant le traitement des franges agricoles
- Assurer l'intégration des futurs espaces urbanisés en garantissant des transitions de qualité avec les espaces naturels ou bâtis situés à ses abords

Principes :

- Principe de réserve foncière dont la constructibilité est programmé à court ou moyen terme
- Principe d'urbanisation sous conditions: garantir un niveau d'équipement suffisant, préserver le contexte naturel
- Modalités d'urbanisation soumises à conditions (orientations d'aménagement à respecter)

Caractéristiques générales

Localisation des zone AU : Les secteurs d'extension se localisent sur le bourg, sur son centre, sur ses franges Nord et Est. Elles visent à permettre l'accueil de nouvelles constructions en connexion directe avec l'habitat existant et les équipements.

Descriptif du zonage

Deux secteurs ont été déterminé pour une urbanisation à court et moyen terme (1AU) :

- Une zone unique se place sur la frange Est du centre et correspond à des terrains de maîtrise communale.

Précisons que ces zones, bien que desservies par le réseau d'assainissement collectif de la commune, ne sont pas couvertes par le Schéma Directeur d'Assainissement Collectif de la commune.

Deux zones ont été déterminé pour une urbanisation à long terme (2AU) :

- Sur la frange Nord permettant un confortement du bourg en mobilisant une réserve en lien avec le centre,
- Une seconde zone se place sur la frange Est dans le prolongement d'opérations récentes. Son caractère enclavé nécessite une extension des réseaux.

Précisons que ces zones ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif de la commune. Elles ne sont pas non plus couvertes par le Schéma Directeur d'Assainissement Collectif de la commune. La seconde présente de plus un caractère enclavé qu'un ER vise à résoudre.

Potentialités d'accueil de nouvelles constructions

La zone 1AU représentent une surface de 0,9 hectare ce qui équivaut à un potentiel d'accueil d'environ 10 à 15 logements suivant la densité retenue

Les zone 2AU représentent une surface de 5,3 hectares ce qui équivaut à un potentiel d'accueil à plus long terme d'environ 60 à 70 constructions.

Précisons que ce sont les zones 2AU qui concentrent le plus gros potentiel d'accueil et que ce fait correspond bien à l'objectif communal de conférer à terme au bourg une fonction structurante.

Descriptif du règlement

Dans son premier article, le règlement fait référence aux Orientations d'Aménagement, un outil supplémentaire pour la maîtrise de l'urbanisation.

En outre des mesures spécifiques concernent les autres articles :

Article 6 : La zone 1AU offre un cadre réglementaire permettant d'assurer une certaine maîtrise des implantations par des marges comprises entre 0 et 5 mètres. La ligne d'implantation des constructions se voit donc retenue dans la proximité de la voie, cela est favorable à l'optimisation de la surface de la parcelle.

Article 10 : Cet article précise les règles d'urbanisme concernant la hauteur des constructions. « La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **7,5 mètres** mesurée à l'égout du toit ».

Article 11 : Cet article est beaucoup plus succinct que pour les zones Ua et Ub; il précise les règles d'urbanisme concernant l'aspect des « constructions récentes » et développe des chapitres traitant des énergies nouvelles afin d'inciter à leur mise en œuvre.

Article 13 : Cet article impose des mesures d'intégration des futurs ensembles par le traitement de leurs franges les plus exposées aux espaces agricoles notamment.

IV. LA ZONE 1AUX: SECTEUR D'URBANISATION PLANIFIEE A VOCATION ECONOMIQUE

Etat actuel



La zone 1AUX désigne le secteur non aménagé présentant un caractère agricole ou naturel, destiné à un projet d'urbanisation à vocation économique.

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :

- Promouvoir un développement urbain de qualité, en connexion avec la RN.10 en préservant et en intégrant le traitement des franges agricoles
- Assurer l'intégration des futurs espaces urbanisés en garantissant des transitions de qualité avec les espaces naturels ou bâtis situés à ses abords

Principes :

- Principe de réserve foncière dont la constructibilité est programmé à court ou moyen terme
- Principe d'urbanisation sous conditions: garantir un niveau d'équipement suffisant, préserver le contexte naturel
- Modalités d'urbanisation soumises à conditions (OA à respecter)

Caractéristiques générales

Localisation de la zone zones 1AUX : Les secteurs d'extension se localisent à l'Est de la commune en connexion avec l'échangeur de la RN.10.
Elle vise à permettre l'accueil planifié de nouvelles entreprises sur un futur pôle économique dont l'aire d'affluence se mesure à l'échelle intercommunale.

Descriptif du zonage proposé

Un secteur a été déterminé pour une urbanisation à vocation économique à court, moyen et long terme :

La détermination de la zone 1Aux s'est effectuée au regard des besoins exprimés par la collectivité de voir se développer l'emploi local sur un site bénéficiant d'une connexion directe à la RN.10. Elles s'intercalent à une zone Ub côté Sud-Ouest, une zone N côté Est et des espaces agricoles au Nord et au Sud. Sur sa limite Nord, un boisement constituant une limite géographique franche assure l'intégration paysagère du projet. La limite Est s'appuie sur la RN.10 et son échangeur. Sur ce côté, une frange réduite de la zone est soumise au recul de 100 mètres lié à la loi Barnier. Les limites Sud et Ouest s'appuient sur un contexte contraignant : un espace résidentiel pour lequel il convient de limiter au maximum les nuisances et la présence de lignes à haute tension au Sud sous lesquelles les constructions ne pourront être implantées.

La zone 1Aux couvre une emprise de 3,6 hectares. Précisons que cette zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif de la commune, et qu'elle n'est pas couverte par le Schéma Directeur d'Assainissement Collectif de la commune. Des dispositifs spécifiques à la zone devront être étudiés pour la mise en œuvre du système d'assainissement le plus approprié et devront se conformer aux orientations d'aménagement contenues dans el PLU. Concernant la gestion des eaux pluviales, les OA réserves des espaces conséquents en partie basse de l'opération pour la mise en œuvre des dispositifs nécessaires.

Le plan de zonage traduit en outre un certain nombre de dispositions inscrites sur l'Orientation d'Aménagement qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation de ces zones. Ainsi les espaces à planter en périphérie de zones ainsi que sur la frange Sud. La frange Est soumise à l'article L-111.1.4 du Code de l'Urbanisme dont le recul est reporté sur le plan de zonage.

Descriptif du règlement

Dans son premier article, le règlement fait référence aux Orientations d'Aménagement, un outil stratégique pour la maîtrise de l'urbanisation.

En outre des mesures spécifiques concernant les autres articles :

Article 6 : La zone 1AU offre un cadre réglementaire permettant d'assurer une maîtrise des implantations des constructions pour des raisons sécuritaires, fonctionnelles et paysagères en fonction du contexte:

- 100 mètres par rapport à l'axe de la RN.10 (L-111.1.4 du CU),
- 15 mètres par rapport à la limite de la zone avec les zones Urbaines (Ua et Ub),
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Article 10 : Cet article précise les règles d'urbanisme concernant la hauteur des constructions. « La hauteur des constructions principales à édifier ne peut excéder **10 mètres** mesurée à l'égout du toit ». Il s'agit d'adapter le règlement aux constructions commerciales tout en maîtrisant au maximum leur impact paysager.

Article 11 : Cet article précise les règles d'urbanisme concernant l'aspect des « constructions récentes » (traitement qualitatif des façades, des toitures et des clôtures. et développe des chapitres traitant des énergies nouvelles afin d'inciter à leur mise en œuvre.

Article 13 : Cet article impose des mesures d'intégration des futures constructions par le biais d'un minimum de 20% d'espaces verts imposés.

Etat actuel



A : espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et viticoles

Vocation du zonage

Les zones A (art. R123-7 du code de l'urbanisme)

Les zones A sont définies comme des zones agricoles.

« Peuvent être classées en zones agricoles les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles. »

Sont seules autorisées en zone A, outre les constructions et installations liées à l'activité, celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Précisons que le renforcement de la réglementation de la zone A (qui permet uniquement les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole) impose de retirer de cette zone l'habitat qui n'y est pas lié. Afin de permettre une évolution de l'habitat existant (reconversion du bâti agricole de qualité et principe d'extension limité pour l'habitat isolé), la zone N permet de soustraire ainsi cet habitat de la zone agricole et son champ réglementaire.

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs et principes réglementaires :

- Pérenniser l'intégrité de ces terroirs et protéger certains cônes de vue identitaires
- Protéger ces zones et les réserver aux seules constructions agricoles nécessaires à leur exploitation
- Seules sont autorisées les constructions de bâtiments directement liés et nécessaires à l'activité agricole

Caractéristiques générales

Localisation :

Ces espaces sont répartis sur l'ensemble de la commune et se voient cantonnés par les zones N qui détournent les vallées une partie des contours des villages et hameaux.

Ces zones A forment ainsi de larges îlots au sein desquels les sièges d'exploitation sont positionnés afin de ne pas compromettre leur évolution potentielle.

Evolution par rapport au document d'urbanisme antérieur :

Le document ne se limite plus aujourd'hui à une zone naturel régit par le principe d'extension limité. Il affiche ainsi une distinction entre les espaces naturels sensibles et les terroirs agricoles en mesure d'admettre des constructions en lien avec l'activité de la zone A.

Descriptif du zonage proposé

Le zonage A recouvre les parcelles dédiées à l'activité agricole réparties sur tout le territoire. Deux grandes entités se distinguent toutefois. Elles correspondent aux deux grandes « poches » viticoles du territoire qui se voient ainsi préservés.

L'ensemble des sièges d'exploitations en activité se trouve à l'intérieur de la zone A. Cela vise à maintenir leurs possibilités d'évolution (extensions, mise aux normes...) et favoriser ainsi leur pérennité.

Notons que la forte implication des exploitations sur certains villages avec le bâti à vocation d'habitat induit un zonage fin visant à dissocier précisément les vocations entre les bâtiments et leurs différentes vocations. La zone A aborde exceptionnellement la zone Urbaine des villages et des hameaux dans le cas de sièges d'exploitation ou de bâtiments implantés en limite de ces structures bâties.

Le secteur Ap est une zone déterminée afin de cantonner le côté Nord-Est du bourg et protéger ainsi les perspectives sur un vaste espace viticoles (vigne et logis de la Barronnerie).

Descriptif du règlement

Un règlement devant soutenir l'activité agricole et sa diversification :

Article 2 : il autorise les constructions et installations liées à cette activité ainsi que « Les installations de tourisme à la ferme liées à la diversification des activités agricoles soit par transformation ou aménagement de bâtiments existants »

Article 11 : Cet article relativement développé (comme en zone Ua et Ub) précise les règles d'urbanisme concernant l'aspect des constructions en dissociant « restauration de l'existant » et « constructions neuves » afin de préserver l'identité du secteur. Cet article prévoit aussi le traitement des bâtiments agricoles dans un souci d'intégration paysagère.

Concernant le secteur Ap, il a pour objectif essentiel de protéger des perspectives paysagères sensibles en favorisant le rattachement de constructions éventuelles dans le contact des bâtiments existants.

VI.

LES ZONES N (NL, NT ET NC) ET NP ZONES NATURELLES PROTEGEES



Etat actuel

- La zone N couvre les espaces naturels protégés en raison de qualités reconnues (biologiques, écologiques, paysagères, etc.)
- La zone NP permet de transcrire dans le plan de zonage du périmètre Natura 2000 et ses protections environnementales strictes

Vocation du zonage

Les zones N (art. R123-8 du code de l'urbanisme) et NP

Peuvent être inclus dans ces zones les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N constitue un secteur d'inconstructibilité : a son premier article le règlement interdit les constructions nouvelles destinées à l'habitation sauf les extensions des cet existant dans la limites de 30% et de 200m² de surface totale. Cet existant correspond à de l'habitat isolé, ainsi la zone N prévoit des possibilités d'évolution de ce bâti dans une certaine limite de surface. L'enjeu est ici de ne pas admettre dans la proximité de cet habitat isolé de nouvelles constructions pour des raisons d'ordre paysager ou de réseaux insuffisants voir absents.

Cet article autorise en outre des installations et travaux d'intérêt général tel que certains équipements publics et réseaux divers.

Objectifs recherchés : concilier préservation des milieux et gestion de l'habitat existant.

Expression réglementaire : « Sont autorisées sous conditions particulières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes » les installations et travaux cités ci-dessus.

Dans les secteurs :

Nt : Sont en outre autorisés les installations liées aux activités de camping. Ce secteur Nt présente un caractère isolé au lieu-dit Moulin de Prade et englobe un corps de bâtiment qui vise à être valorisé à travers un projet touristique.

Nl : Sont uniquement autorisés les équipements et installations légères liés aux activités de sport et de loisirs. Ce secteur qui présente un caractère humide (non plantée de vigne) dans le contact et au cœur du bourg. Il offre une respiration importante entre les parcelles viticoles et le centre bourg, en lien direct avec ses équipements.

Ces zones détournent des emprises à la vocation déterminée par un projet spécifique mais dont les aménagements légers ne sont pas de nature à remettre en cause la qualité des sites.

Nc : Sont uniquement autorisées l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les installations et/ou constructions qui y sont liées. Ce secteur est spécialement dédié à une activité existante sur la commune. Il s'agit d'une tuilerie pour laquelle l'exploitation des ressources du sous-sol doit être admise ainsi que les installations et diverses constructions qui y sont liées.

NP ZONES NATURELLES PROTEGEES

La zone Np constitue un secteur très restrictif en terme d'aménagement car il recouvre les espaces protégés d'intérêt communautaire (Natura 2000). Seuls sont autorisés dans la zone des aménagements légers, sous certaines réserves, ainsi que les occupations et utilisations du sol qui ne remettent pas en jeu l'intérêt écologique des milieux.

De plus, la zone étant concernée par le risque inondation (PPRI), le règlement impose pour les aménagements et installations légères de ne pas entraver le champ d'expansion des crues. Il s'agit par exemple d'encadrer les installations et les interventions suivantes :

- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile à condition que ces aires ne soient pas imperméabilisées.
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface de plancher.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux. Rappelons que la vallée du Moron reçoit l'implantation de plusieurs Lignes HT.

Sur les limites Nord et Ouest, la zone N se cale sur la **zone NP** qui elle-même englobe largement le périmètre de protection au titre de Natura 2000 qui couvre la vallée du Moron et celle du ruisseau de Colinet (limite Nord de la commune). On notera que la zone NP détoure un espace qui va au-delà des limites strictes du périmètre Natura 2000 afin de s'adapter aux caractéristiques du terrain et intégrer en outre l'intégralité des zones inondables classées au PPRI.

Objectifs et principes réglementaires

Objectifs :	Principes :
• Préserver l'intégrité des paysages et des milieux • Renforcer leur caractère inconstructible • Permettre la gestion des éventuelles constructions présentes en limitant l'extension des surfaces de plancher.	• Principe d'inconstructibilité (à l'exception des équipements légers de loisirs) et régime d'extension limitée pour l'existant • Principe de protection stricte du patrimoine naturel localement renforcé par la trame EBC)

Caractéristiques générales

La zone N couvre en premier lieu les secteurs de vallées et s'étend plus ou moins largement sur leurs versants. Localement la zone N s'étend plus largement pour couvrir une grande partie des boisements de la commune dont certains font l'objet d'un classement au titre des Espaces Boisés Classés. Soulignons que ces versants reçoivent ne nombreuses constructions isolées qui ont pour l'essentiel un caractère rural ancien. Cette zone N offre un cadre réglementaire adapté à ce contexte habité. Ainsi elle permet de retirer un bâti en général de bonne qualité architecturale d'un contexte agricole avec lequel il n'est plus en lien direct. Il s'agit soit de préserver un habitat existant ou permettre la requalification de ce bâti.

La zone N se répartit donc sur l'ensemble du territoire et en dessine les limites Nord, Sud et Ouest ainsi que sa pointe Est. Elle soutient ainsi des continuités écologiques orientées suivant un axe Est-Ouest. Certaines continuités ont aussi été définies en suivant un axe Nord-Sud permettant ainsi la mise en relations des vallées par le biais de zones boisées.

Le secteur NI est présent sur le bourg. Il délimite des espaces présentant un caractère humide doublé d'un intérêt paysager. Ils sont complémentaires à l'aménagement cohérent du bourg. Ils constituent des respirations au cœur du bourg et permettent de répondre notamment à la problématique d'écoulement des eaux pluviales

Le secteur Nt identifie un site spécifique afin d'encadrer un projet de développement touristique au lieu-dit Moulin de Prade. Ce zonage recouvre les bâtiments existant d'une ancienne exploitation agricole ainsi que des terrains attenants sur lesquels sont admis les hébergements touristiques.

Le secteur Nc recouvre un ensemble de parcelles rassemblées autour des constructions et installations dédiées à la fabrication de tuiles. Il cerne par conséquent le site de production ainsi que les terrains sur lesquels est extrait la ressource minérale ainsi que les terrains qui seront exploités dans le futur.

La zone N rencontre la zone NP de manière à intégrer l'ensemble des espaces d'intérêt écologique des versants (bien que moins important que celui des fonds de vallées). De plus, ce principe permet d'élargir les mesures de protection par rapport à la zone Natura 2000. Les zones N constituent ainsi des franges de transition entre la zone NP et les espaces urbains en cantonnant ces derniers plus ou moins fortement suivant la sensibilité du milieu. On soulignera que la majorité des zones Urbaines des villages se voit ainsi cantonnées par la zone N. Ce principe vise à contenir l'emprise des villages et endiguer les phénomènes d'extension linéaire. (Conf. chp. 3.2. zone Ub)

Rappelons que tout projet d'aménagement qui viendrait en contact avec ce site serait soumis à une évaluation des incidences Natura 2000. Le principe de zonage adopté dans le présent PLU permet de garantir l'absence d'effets directs sur la zone Natura 2000 et vise à en limiter au maximum les effets indirects.

VII.

LES ESPACES BOISES CLASSES :

La commune reçoit un nombre de boisements de valeur écologique, il est donc apparu indispensable d'opérer le classement en EBC des espaces d'intérêt.

Ces EBC recouvrent les espaces boisés de la commune puisqu'ils jouent un rôle écologique notable et participent à la structuration des paysages. L'essentiel de ces boisements concernent des zones naturelles.

Plus précisément ces EBC se localisent sur les bords des ruisseaux (ripisylves) qui reçoivent des essences de feuillus. Il vise à préserver les corridors écologiques de la communes et à les prolonger sur certains secteurs par le biais de boisements adjacents sur certaines parties dues versants.

SURFACES (en ha) des ESPACES BOISES CLASSES
182,6 ha

VIII.

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Au total, on relève 11 Emplacements Réservés dont un est lié au projet de LGV. Les 10 autres sont voués à l'extension des équipements publics et à l'amélioration de plusieurs accès. Ils visent à améliorer le fonctionnement et permettre à la commune de développer ses équipements publics sur le bourg.

3 de ces Emplacements Réservés visent de plus à pallier à la déficience de la couverture incendie secours par la définition d'emprises sur des sites propices à l'installation de réserves d'eau.

Ils concernent le bourg et se répartissent comme suit :

ER	Bénéficiaire	Destination	Surface (approximative)
N°1	commune	Création d'un accès à la zone de loisirs	1100 m ²
N°2	commune	Création d'un accès piéton à la zone de loisirs	250 m ²
N°3	commune	Extension des équipements publics	2330 m ²
N°4	commune	Création d'un accès à la zone 2AU	14 mètres de large (950 m ²)
N°5	commune	Création d'un cheminement piéton et son accompagnement paysager	8 mètres de large (2080 m ²)
N°6	Commune	Extension du cimetière	2530 m ²
N°7	Commune	Réaffectation dans le domaine public d'une voirie et ses réseaux	1760 m ²
N°8	Commune	Création d'une réserve incendie secours	410 m ²
N°9	Commune	Création d'une réserve incendie secours	140 m ²
N°10	Commune	Création d'une réserve incendie secours	250 m ²
N°11	RFF	Emprise liée à la LGV	2,1 hectares

IX.

LES PLANTATIONS A REALISER

Art. L. 332-15 « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et **les espaces plantés** [...] ».

Les plantations à réaliser concernent les zones 1AU afin de gérer le contact avec les espaces agricoles. Ces franges de plantations à réaliser sont reprises à travers les orientations d'aménagement.

H) EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU

A. LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, cette partie évalue les incidences des orientations du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement et expose la manière dont il prend en compte sa préservation et sa mise en valeur.

I. UNE ORIENTATION CLAIREMENT ETABLIE

Préalablement, il apparaît nécessaire de rappeler encore une fois les évolutions urbaines conséquentes qu'a subit la commune par le rythme de croissance particulièrement marqué de ces dix dernières années. Ce phénomène a généré un dépassement de la capacité des équipements notamment en ce qui concerne les réseaux d'eau et d'électricité.

La volonté des élus aujourd'hui est de rétablir un équilibre qui passe logiquement par l'application d'un frein sur l'extension urbaine en particulier sur les villages où les emprises urbaines existantes qu'il s'agit de ceinturer au plus juste.

Rappelons encore que la commune s'est dotée d'une Carte Communale, un outil d'urbanisme « limité » qui n'a pas été en mesure de répondre de façon cohérente à la pression urbaine. Celle-ci s'exerce sur une aire d'affluence qui atteint largement le nord de l'agglomération bordelaise et les abords de ces grands axes de communication dont Cézac fait partie.

L'enjeu aujourd'hui est bien celui d'établir les bases d'un projet d'urbanisme qui au-delà de ces objectifs de maîtrise du développement urbain et de protections des espaces, doit pouvoir contribuer au rétablissement d'un équilibre pour Cézac. Les élus se voient ainsi confrontés à des questions stratégiques et immédiates de renforcement des équipements.

La philosophie du futur P.L.U. de la commune de Cézac s'inscrit dans la problématique de développement durable qui fonde sa volonté de rétablir un équilibre et un cadre de vie qualitatif pour ses habitants actuels et futurs. L'outil PLU définit son projet urbain parallèlement à la formalisation d'actions de protection et de valorisation de son patrimoine et de ses ressources environnementales.

Cela passe en premier lieu par une politique de protection des espaces naturels (qui couvrent globalement près de la moitié du territoire communal) et de développement urbain maîtrisé. Plus concrètement, le plan de zonage affiche les objectifs suivants :

- le resserrement des zones urbaines à l'existant bâti voir leur suppression au regard de leur situation proche des zones naturelles sensibles,
- le renforcement de la fonction centrale et structurante du bourg,
- le développement planifié du bourg,
- le renforcement de la protection des espaces naturels d'intérêt communautaire (Natura 2000)
- des protections adaptées aux composantes du territoire (gestion des constructions isolées et préservation du patrimoine)

En réponse à la forte consommation d'espace des dix dernières années, le resserrement des emprises urbaines apparaît stratégique pour infléchir le rythme de l'extension urbaine.

On soulignera, à ce propos, que les zones d'urbanisation future (zones 1AU et 2AU à vocation résidentielle) sont maintenues à l'intérieur de l'enveloppe actuelle du bourg et se voit soumises à une ouverture planifiée. Elles ont été définies sur des espaces impliqués avec son fonctionnement urbain et se situent en retrait relatif des zones naturelles les plus sensibles.

Ainsi, les surfaces naturelles (cumul des zones N, NI, Nc, Nt et Np) couvrent 55% du territoire, les surfaces agricoles (cumul des zones A et Ap) couvrent 40% du territoire.

Au final, les espaces "protégés" agricoles (A) et naturels (N + Np) couvrent au total plus de 95 % de la surface cadastrée du territoire communal. 5,7% sont des zones U et des zones AU.

Plus largement le projet communal s'est traduit par l'adoption de différentes mesures, tant dans le règlement, le zonage que les Orientations d'Aménagement, afin de soutenir une politique de protection des paysages et de l'environnement naturel de la commune.

Précisons que le travail effectué à travers le plan de zonage a permis de retrouver des zones urbaines se maintenant à des distances minimales des zones Np, en témoigne la description du zonage précédemment établi (Conf. chap. 3.6 ci-dessus). Ainsi, un seul village entretient une proximité avec la vallée du Moron ; il s'agit du village des Courreaux, qui n'a pas vocation à se développer dans le futur.

Ce travail constitue une approche pragmatique et déterminante quant à la limitation des incidences potentielles du projet de PLU sur la zone Natura 2000.

II. LES EXIGENCES DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE RELATIVE AU DECRET N°2005-608 DU 27 MAI 2005

1. Rappel des obligations réglementaires

Compte tenu des nouvelles dispositions réglementaires définies par les décrets de 2005 relatifs à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, **il y avait lieu de vérifier que le P.L.U. de Cézac n'avait pas à répondre à l'obligation d'inclure une évaluation environnementale telle que définie par les décrets susvisés.**

En effet, conformément à l'article R. 121-14 du Code de l'Urbanisme, la présence sur le territoire communal d'une partie du **site Natura 2000** dénommé « **La Vallée et les palus du Moron** », impose de vérifier que les projets permis par le P.L.U. n'avait pas une "incidence notable" sur ce site d'intérêt communautaire.

La circulaire d'application du 6 mars 2006 précise ainsi que sont concernés : "les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements qui doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur un site Natura 2000 (art. L. 414-4 du code de l'environnement). Sont concernés les projets situés soit à l'intérieur du

site, soit à l'extérieur du site, mais susceptibles d'avoir des incidences sur celui-ci. Les PLU permettant la réalisation de ces projets sont donc soumis à l'évaluation environnementale".

2.

R

appel des enjeux du site Natura 2000 de la vallée et des palus du Moron

La problématique de préservation des sites Natura 2000 occupe une place de plus en plus importante au sein de la planification territoriale, et justifie pour cela la nécessité de questionner le projet de PLU quant à la réalisation d'une évaluation environnementale.

A ce titre, le PLU de la commune de Cézac fait l'objet de ce questionnement au titre de la présence du site Natura 2000 n°FR5200685 dénommé « La Vallée et les palus du Moron », nécessitant la mise en œuvre d'une étude des incidences susceptible, dans le cas d'incidence avérée du document d'urbanisme sur le site Natura 2000, de déclencher la procédure d'évaluation environnementale.

Cette étude d'incidence est d'autant plus nécessaire que l'existence du site Natura 2000 se justifie par la reconnaissance d'habitats naturels d'intérêt communautaire au sens de la directive 92/43/CE dite « Habitats » ; il s'agit notamment des forêts alluviales à Aulne glutineux et Frêne commun, désignés comme habitats prioritaires, synonyme de caractère menacé à l'échelle européenne. Le site Natura 2000 recèle également des espèces d'intérêt communautaire, dont la présence est avérée ou pressentie ; il s'agit du Vison et de la Loutre d'Europe, du Toxostome et du Cuivré des marais.

Ces habitats et espèces d'intérêt communautaire, rares et/ou menacées, sont synonymes d'enjeux majeurs quant à leur protection.

En outre, il convient que le site Natura 2000 est associé à une qualité de zone humide. Il convient de préserver cette qualité au titre des enjeux liés à la préservation des habitats semi-naturels qualifiés de zones humides (prairies méso-hygrophiles à hygrophiles, mégaphorbiaies, forêts alluviales...), dont la régression s'est avérée très importante depuis les dernières décennies.

L'ensemble de ces enjeux justifie la prise en compte du site Natura 2000 dans le cadre de l'élaboration du document d'urbanisme, au travers de la présente étude d'incidences.

3.

L

es incidences de la mise en œuvre du P.L.U. sur le site Natura 2000 et leurs mesures de suppression, réduction et compensation

Au préalable de l'évaluation des incidences du projet de PLU sur le site Natura 2000, il convient de préciser le vocabulaire employé, et de distinguer notamment les différentes natures des effets potentiellement engendrés sur le site. Parmi eux, il est nécessaire de distinguer :

- Les effets structurels, correspondant à l'atteinte directe à l'intégrité physique du site Natura 2000 ;
- Les effets fonctionnels, correspondant aux effets engendrés par l'exploitation et l'entretien des aménagements réalisés dans, ou à proximité du site.

- **L'évaluation des incidences du PLU sur l'intégrité des habitats et des espèces d'intérêt communautaire**

Il convient tout d'abord de justifier l'absence d'incidences probables du document sur les habitats naturels caractéristiques du site Natura 2000, correspondant à **l'absence d'effets structurels du PLU sur ce dernier** :

- Le projet de PLU pérennise la protection du site Natura 2000 par le classement du parcellaire concerné par le biais d'un zonage réglementaire adapté, qualifié de « Naturel patrimonial » (Np) ; ce dernier stipule qu'il ne sera admis aucune construction au sein de la zone, et correspond donc à une protection stricte du site Natura 2000 au regard de l'artificialisation des habitats ;
- Le projet de PLU renforce la protection des espaces boisés d'intérêt communautaire au travers du classement en Espace Boisé Classé (article L130-1 du Code de l'Urbanisme) des habitats forestiers d'intérêt communautaire ; il s'agit en particulier des forêts alluviales de type aulnaies-frênaies. L'outil « EBC » interdit la destruction des arbres couverts par ce zonage spécifique.

Le PLU garantit ainsi la préservation de l'emprise spatiale de la zone humide et ses composantes naturelles essentielles à sa pérennité.

Par ailleurs, il convient de préciser que le projet de PLU **ne se limite pas à la protection de la seule emprise du site Natura 2000** :

- Le projet de PLU garantit la protection de l'intégrité physique des habitats situés en limite du site Natura 2000 et fonctionnant en lien étroit avec ce dernier ; il s'agit des vallons du Fontgerveau et du Chevillard, où s'établissent des échanges biologiques vitaux pour la pérennité du site Natura 2000 ; **ainsi, le projet n'engendrera pas d'effet indirect relatif à l'altération des milieux limitrophes nécessaires au fonctionnement du site** ;
- Le projet de PLU procède **au classement des milieux forestiers en Espace Boisé Classé** (article L130-1 du Code de l'Urbanisme) au-delà du site Natura 2000, afin de garantir la protection de ces biotopes-relais susceptibles de fonctionner en étroite relation avec le site.

Le projet de PLU se place ainsi dans une logique d'intégration de la « Trame Verte et Bleue » au travers de dispositions réglementaires et d'un plan de zonage cohérent, garantissant la protection des milieux semi-naturels à valeur de corridor écologique que représentent les cours d'eau et leurs ripisylves.

Aucune incidence liée à l'ouverture à l'urbanisation de secteurs proches du périmètre Natura n'est à envisager. Les zones U se placent en retrait relatif des zones sensibles. Les densifications possibles du tissu urbain s'opéreront à l'intérieur des emprises urbanisées et non en direction des espaces naturels protégés.

- **L'évaluation des incidences du projet de PLU au regard des effets fonctionnels du projet de PLU**

Le projet de PLU est susceptible de générer des incidences liées aux effets fonctionnels d'un surcroît potentiel d'urbanisation à proximité du site Natura 2000. **Ces effets de nature fonctionnelle sont de plusieurs ordres :**

- En premier lieu, la progression de l'urbanisation à proximité du site est susceptible de générer des pollutions diffuses au sein des milieux aquatiques pour cause de l'insuffisante capacité des réseaux d'assainissement des eaux domestiques ; il s'agit notamment des lieux-dits dénommés « Les Coureaux », du hameau de « Saint-Léger » et du « Grand Village ».
- En second lieu, cette urbanisation nouvelle pourrait se traduire par l'apparition de sources de dérangement multiples pour les espèces d'intérêt communautaire : travaux d'aménagement, surcroît de flux routiers... Ces effets suspectés sont cependant qualifiables de marginaux, au vu de la faible ampleur des projets d'urbanisation attendus qui correspond à une densification de l'existant.

Il convient donc de retenir essentiellement la problématique de l'assainissement, pouvant constituer une source de dégradation du site Natura 2000 en cas de dispositifs techniques insuffisants. Il convient de rappeler que ces différents hameaux précédemment cités ne disposent pas de système d'assainissement collectif. Chaque habitation est donc desservie en assainissement individuel, alors que les sols s'avèrent peu favorables.

Il existe donc un effet potentiel attendu d'une augmentation des capacités résidentielles du territoire sur la qualité des milieux aquatiques, **alors que la vallée du Moron constitue l'exutoire naturel des eaux en cette partie ouest de la commune.**

Il convient cependant de préciser que les dispositions du projet de PLU garantissent l'absence d'incidence notable sur le site Natura 2000, engendrée par cet effet spécifique. Ainsi, le projet de PLU intègre un zonage réglementaire garantissant le maintien des zones urbanisées en retrait des habitats sensibles composant le site Natura 2000 :

- **Le zonage poursuit une logique de « resserrement » des zones U sur les limites strictes du bâti existant afin de proscrire toute extension urbaine en direction du site, susceptible de générer des excès d'effluents ayant pour origine de plus nombreux dispositifs d'assainissement individuel ;**
- **la définition d'une zone N située entre les zones U et la zone Np couvrant les vallées, afin de matérialiser une « zone-tampon » susceptible de protéger les abords du site de tout rejet de nature polluante ;**
- **En outre, l'amélioration progressive de l'assainissement et la lutte contre les pollutions affichés au sein du PADD doit permettre d'assurer à terme la pérennité de la qualité des milieux aquatiques les plus proches de ces zones et des espèces qui y sont inféodées.**

D'autre part, précisons que les densifications possibles sur le bourg et les extensions programmées offrent des possibilités de raccordement au système d'assainissement collectif. Les Orientations d'Aménagement à l'appui du règlement permettent de maîtriser l'organisation urbaine et paysagère des futurs quartiers (desserte, traitement paysager des franges...). Par conséquent, cet outil contribue à la limitation des incidences potentielles du PLU sur le site Natura 2000 et ses milieux associés.

Il convient donc de conclure que le projet de PLU n'engendrera pas d'effets qualifiables de « fonctionnels » sur le site Natura 2000.

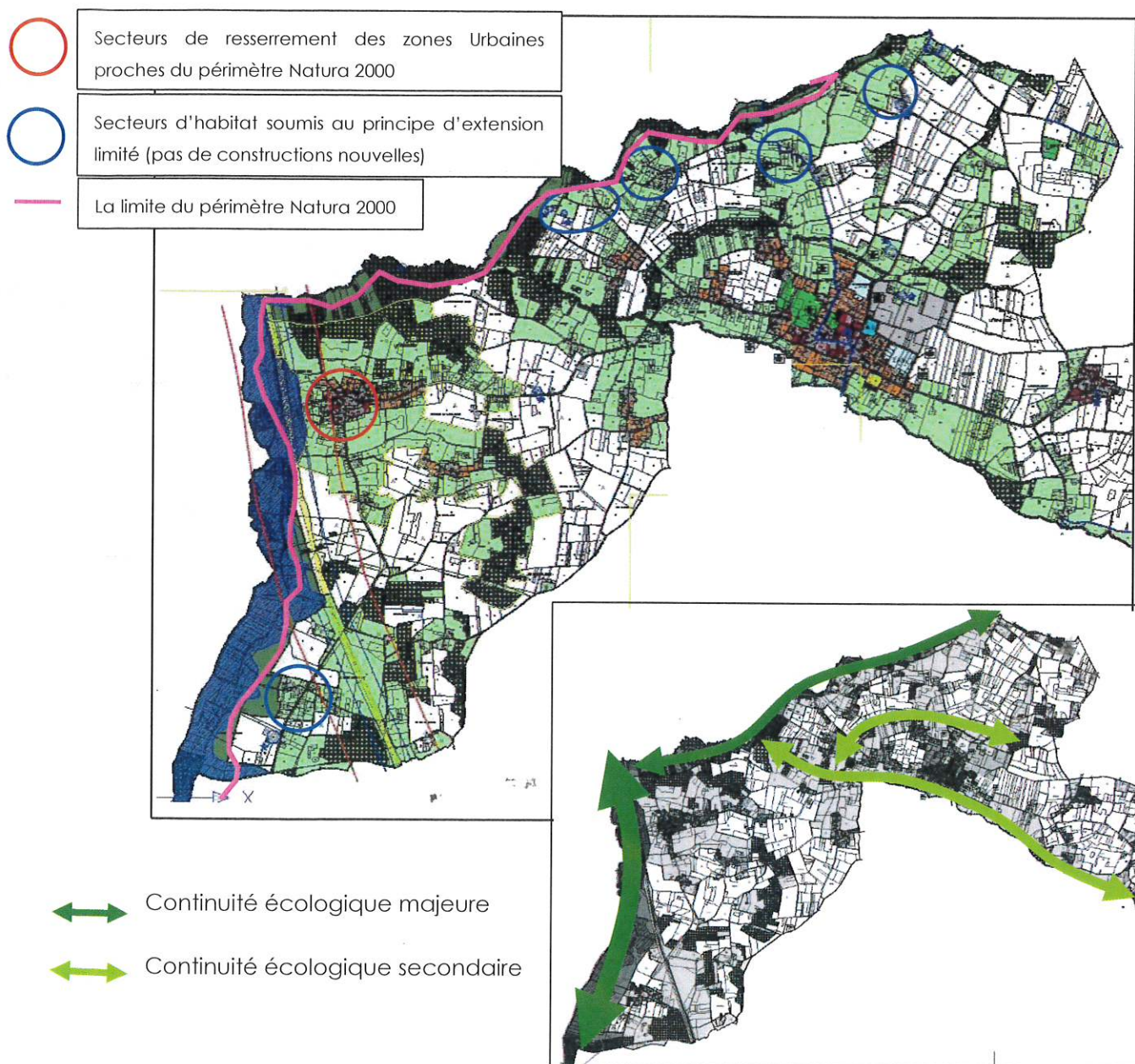


Tableau de synthèse des incidences du PLU sur le site Natura 2000 n°FR5200685 « Vallée et palus du Moron »

Enjeux du site Natura 2000	Nature des effets	Incidence	Mesures de S-R-C
Enjeux relatifs au milieu physique - Topographie (2) - Hydrographie (2) - Hydrogéologie (0)	- Effet fonctionnel suspecté au regard du surcroît de rejet d'effluents à l'origine de la multiplication des dispositifs d'assainissement individuel en sol défavorable - Effet fonctionnel lié au surcroît potentiel d'écoulement des eaux pluviales, lié à l'imperméabilisation des sols par l'urbanisation	1	- R : suppression de la majeure partie des possibilités d'urbanisation à proximité du site Natura 2000 : la densification à l'intérieur du village dit les Courreaux pourra s'opérer de façon limitée et en fonction de la capacité des sols à accepter les dispositifs d'assainissement individuel. Ces derniers et l'imperméabilisation des sols générée constituent deux facteurs engendrant un excès d'écoulement pluvial mais dont le volume reste négligeable au regard de l'emprise actuelle du village. Rappelons le principe de ceinture de l'urbanisation des emprises urbaines côté Moron interdisant toutes nouvelles constructions sur les franges les plus sensibles.
Enjeux relatifs aux habitats naturels - Habitats patrimoniaux (3) - Habitats « ordinaires » (2) - Fonctionnement écologique (3)	- Effet structurel potentiel de type « emprise », engendré par la progression des surfaces urbanisées à proximité ou au sein du site Natura 2000 - Effet structurel potentiel au regard de la rupture de continuités écologiques consécutive à la destruction d'habitats	0	- S : suppression de toute possibilité d'urbanisation au sein ou à proximité du site Natura 2000, par le biais d'une zone Np (protection de l'emprise du site) et d'une zone N (protection de ses abords) ; classement des boisements en EBC

Enjeux relatifs aux espèces - Vison d'Europe, Cuivré des marais, Toxostome (3)	- Effet structurel potentiel de type « emprise », se traduisant par la disparition des habitats inféodés - Effet fonctionnel potentiel au travers de l'altération des habitats par le biais de pollutions des milieux aquatiques - Effet fonctionnel potentiel de type nuisances liées aux activités humaines aux abords du site Natura 2000	0	- S : le PLU n'autorise pas de possibilités d'urbanisation au sein ou aux abords du site, et protège les habitats forestiers au travers de l'outil EBC ; le PLU n'autorise pas d'activités susceptibles de générer des pollutions aquatiques au sein du site, ou aux abords de ce dernier
Enjeux relatifs à la gestion du site - Gestion agricole (3) - Valorisation touristique (0)	- Effet induit (indirect) relatif à la disparition des activités agro-pastorales garantissant l'entretien des habitats naturels	0	- R : le projet de PLU n'a pas d'incidence directe sur le maintien des activités précitées ; le document encourage cependant la mise en œuvre d'outils de gestion adaptés, tel que le DOCOB
Evolution des incidences			
⇒ Incidences considérées globalement comme absentes (0)			

Clés de lecture des tableaux d'analyse des incidences			
Clé de lecture de l'échelle d'incidence Incidence majeure Incidence modérée Incidence neutre/peu significative Incidence positive		Clé de lecture des enjeux	Sigles utilisés S : suppression R : réduction C : compensation
		0 : enjeu nul 1 : enjeu faible 2 : enjeu moyen 3 : enjeu fort	

2.4. Synthèse – conclusion

Les mesures de protection ont principalement porté sur deux grands domaines conformément aux préconisations du diagnostic du milieu naturel sur la commune :

- **Les zones de la plus grande valeur écologique, désignées par le classement en zone Natura 2000**, qui constituent les éléments du patrimoine naturel les plus remarquables et sensibles, ont fait l'objet d'une protection stricte par un zonage NP. Ces ensembles bénéficient de protections administratives. Il s'agit de la Vallée et les Palus du Moron qui y est associé. Seuls pourront y être réalisés les aménagements (installations et travaux divers), lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- La plus grande partie des **boisements** de la commune jouit d'une **double protection**, en zone N et NP d'une part, et par un classement en Espace Boisé Classé, d'autre part. Ce dispositif permet d'assurer son intégrité sur le long terme, sans empêcher son exploitation normale.

La mise en œuvre du P.L.U. n'entraînera la disparition d'aucune surface d'habitat d'intérêt communautaire.

A l'appui des objectifs d'amélioration de la gestion des eaux pluviales du bourg, le P.L.U. n'entraînera aucun impact négatif significatif sur la qualité des eaux du Moron et du ruisseau dit Colinet ainsi que des habitats que ces cours d'eau abritent.

Le zonage agit en outre sur la réduction du volume de constructions nouvelles par le resserrement des zones urbaines. Ce zonage vise plus particulièrement à contenir les zones d'habitat et ainsi ne pas accroître l'impact d'un existant urbain sur son environnement.

En conclusion, au vu de l'analyse développée ci-dessus, les dispositions prises par le P.L.U. de Cézac concernant le site Natura 2000 et ses abords permet de conclure que celles-ci n'autorisent pas d'opérations pouvant avoir d'incidences notables sur l'environnement. Au contraire, elles en interdisent de nombreuses ce qui contribue à la protection des sites Natura.

III. LES INCIDENCES LIEES A L'IMPERMEABILISATION DES SURFACES

L'ensemble des zones 1AU et 2AU va générer une augmentation des surfaces imperméabilisées. Toutefois, leur rassemblement sur 3 poches d'emprises maîtrisées en lien direct avec le centre-bourg permet d'optimiser les mesures visant la maîtrise de ces rejets d'eaux pluviales.

Soulignons encore le maintien d'une respiration au cœur du bourg (Zone Nt) vise à prendre en compte la pré-localisation d'une zone humide par le projet de SAGE « Estuaire de la Gironde et milieux associés ». Cette disposition du plan de zonage contribue à pérenniser l'infiltration des eaux pluviales du bourg.

L'article 4 du règlement impose que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

De plus, la définition au DOA de franges paysagères sur le pourtour des zones à urbaniser participe à la limitation des rejets des eaux de ruissellement et doit permettre d'en absorber

une part notable (haies bocagères, bandes enherbées). Les orientations d'aménagements et le règlement imposent la mise en place d'espaces verts à l'intérieur des futurs quartiers (plantations d'alignement, espaces publics...) jouant le même rôle que les franges (infiltration par des bandes enherbées et noues paysagères) ou pouvant accueillir des réservoirs d'eau.

Concernant la zone 1AUx, les Orientations d'Aménagement et le Règlement soutiennent un aménagement paysager fort associé aux contraintes du site (proximité d'habitations, présence de Lignes HT...)

Le règlement impose notamment que la surface de l'emprise des constructions doit rester inférieure à 60 % de l'emprise de l'unité foncière et que 20 % de la superficie du terrain soient traités en espaces verts plantés.

Ces mesures visent directement la limitation de l'imperméabilisation des surfaces.

Concernant les zones Urbaines, les possibilités de constructions nouvelles sont limitées et se cantonnent à l'intérieur des emprises urbaines actuelles et le classement en zone N du pourtour des villages participe à la limitation des imperméabilisations potentielles.

Précisons de plus que les possibilités de densification (qui augmente les taux d'imperméabilisation) sont globalement limitées car directement soumises aux contraintes de surfaces minimales pour la mise en œuvre d'assainissements individuels devant respecter les normes en vigueur.

La politique volontaire de maîtrise du développement urbain sur la commune s'affiche à travers la diminution des surfaces des zones Urbaines du PLU par rapport à celle de la Carte Communale.

IV. IMPACT SUR LA PROTECTION DES RESSOURCES EN EAU POTABLE ET SUR LES VOLUMES D'EAUX USEES REJETEES

Le projet s'inscrit dans une démarche affichée de maîtrise des rejets d'eaux usées. La commune s'est dotée d'un schéma directeur d'assainissement. Les secteurs d'extension de l'urbanisation ne sont pas systématiquement couverts par le zonage d'assainissement collectif mais les réseaux existant permettent de raccorder des opérations planifiées à court terme.

Cézac dispose d'un réseau public d'assainissement desservi par une station d'épuration d'une capacité de 2500 équivalents/habitants. **Ce dispositif est commun avec les communes de Cubnezais, Peujard et Marsas. Il reçoit une charge d'effluent notable conduisant aujourd'hui la collectivité à engager des études (en cours) afin de répondre à son confortement dans les prochaines années.**

La remise à niveau de cet équipement s'avère donc nécessaire à court et moyen terme et conditionne plus directement l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du bourg.

Les villages et hameaux de la commune ne sont pas assainis collectivement. Les systèmes individuels devront être mis en place conformément à la réglementation en vigueur. On relève que **les villages présentent globalement des aptitudes médiocres ce qui suppose la mobilisation de surfaces minimales pour la mise en place des systèmes et assurer leur efficacité.** Rappelons que les possibilités d'extension des villages sont très contenues par le projet de PLU.

V.

IMPACT SUR LES RISQUES

Les risques naturels et technologiques ont tous été pris en compte dans les choix du P.L.U. dont l'objectif est de communiquer et au-delà de prévenir contre ces risques.

La vallée du Moron est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) propre à la vallée.

Nous soulignerons qu'aucun secteur d'extension de l'urbanisation ne se voit concerné par ce risque.

Concernant le risque incendie, le regroupement de l'habitat au contact du bâti existant du bourg est un facteur favorable pour l'organisation de la défense incendie. En outre, on relève sur la commune une insuffisance généralisée du réseau d'eau. La capacité du réseau électrique arrive elle aussi à saturation.

Concernant les risques technologiques, on notera que les projets d'extension urbaine de la commune se maintiennent en retrait des zones sensibles que sont les abords des autoroutes et des voies classées à grande circulation.

Une installation classée au titre de l'environnement est présent sur le village dit « La croix de Balais » n'est pas non plus concernée par d'éventuelles extension urbaines dans sa proximité.

B. IMPACT DU PLU SUR LE PATRIMOINE COMMUNAL

I. **IMPACT SUR LES PAYSAGES ET LEUR PERCEPTION**

Concernant les secteurs urbanisables :

Ceux à vocation résidentielle se calent en continuité et en complémentarité des emprises urbaines actuelles et les zones à urbaniser se rassemblent sur le bourg. Ces futurs ensembles resteront globalement peu visibles et intégrées au reste de la trame bâtie.

Rappelons encore certaines réductions de zones urbaines contribuant au maintien de coupures d'urbanisation favorables à la limitation des effets sur le paysage.

Celui à vocation économique tire parti d'un site globalement favorable sur le plan paysager. Rappelons encore que ces zones à urbaniser font l'objet d'orientations d'aménagement. Le traitement de ces franges doit permettre de mieux gérer les transitions afin que les zones agricoles et les zones bâties se rencontrent de manière équilibrée.

Concernant les paysages urbains anciens et identitaires, le zonage du PLU identifie précisément trois secteurs urbains ayant une forme globalement homogène et les modes de fonctionnement concordants. Le règlement est rédigé de manière à protéger, à mettre en valeur l'identité de ces sites tout en permettant leurs évolutions par un processus de densification et de recomposition.

La zone Ua concentre les ensembles urbains anciens les plus importants de la commune. Son règlement encadre la rénovation du bâti ancien et vise plus particulièrement la maîtrise des implantations.

Concernant les entrées de bourg, il fait usage de la zone N qui vise à maintenir certaines ouvertures, des coupures d'urbanisation nécessaires à la lisibilité urbaine. A plus grande échelle, la zone A propose le même principe de coupure offrant de vastes perspectives de part et d'autre des voies départementales sur les vignobles.

Concernant les versants des vallées ; la zone N vise à contenir et maîtriser l'évolution des constructions diffuses. De plus, les nombreux boisements qui s'intercalent à ces espaces participent à la structuration des paysages (en plus de leur valeur écologique). A ce titre, une grande partie de ces boisements est couverte par des Espaces Boisés Classés soulignant doublement leur valeur.

II. **IMPACT SUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET LE CADRE DE VIE**

Malgré les importantes extensions résidentielles récentes qui ont largement transformées le profil des villages, le zonage propose une zone spécifique qui détache les secteurs anciens d'importance. En complément d'un zonage précis identifiant un bâti présentant un caractère rural, plusieurs mesures réglementaires sont prises dans le PLU afin de protéger ce patrimoine :

- la rédaction d'un article 11 relativement développé visant le maintien et la mise en valeur de l'aspect des constructions.
- la définition d'un article 6 imposant pour les nouvelles constructions des implantations à l'alignement avec des possibilités de variation raisonnées dans un souci d'homogénéité.
- La définition d'un article 7 imposant des mitoyennetés.

De plus, l'inscription de nombreux éléments de patrimoine au plan de zonage recensés au titre du septième alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme permet de reconnaître l'intérêt d'un ensemble de formes originales et identitaires : puits, lavoirs, bâti rural et grandes demeures viticoles.

D'une façon générale, l'ensemble des mesures de protection et de mise en valeur que comporte le PLU participe à la qualité de l'image que le territoire est encore en mesure de proposer aujourd'hui.

Concernant le centre bourg, la qualité des espaces urbains se verra conforter à travers la réservation d'emprises foncières permettant l'extension des équipements et la définition d'Emplacements Réservés visant le renforcement des liaisons douces notamment en lien avec la zone NI à vocation de loisirs.

C. INCIDENCES DU PLU SUR LA POPULATION ET L'ECONOMIE

I. SUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune se compose de petites entreprises locales dans un contexte fortement marqué par une identité viticole. Son territoire est connecté une infrastructure routière stratégique. Cependant, la faiblesse de son bourg est de ne pas rassembler de façon plus affirmée des activités et services de proximité.

Dans ce contexte, la politique de développement économique communale repose sur trois piliers :

- le soutien aux activités existantes,
- la mise à disposition d'une réserve foncière pour l'accueil de nouvelles activités économiques (projet de résonnance communautaire) et afin d'intégrer des demandes en cours,
- le renforcement de l'attractivité du bourg et l'affirmation de sa fonction de pôle structurant pour Cézac.

Concernant la réserve de développement à vocation économique, la collectivité affiche sa volonté de répondre de manière constructive à des demandes d'installations d'entreprises et permettre dans le même temps de développer l'emploi local à l'échelle du bassin de vie. Ainsi le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'un site stratégique du territoire et qui est apte à proposer une complémentarité par rapport aux zones d'activités existantes (ZA du Pont de Cotet et zone commerciale de Cavignac d'intérêt communautaire).

Soulignons enfin que suite aux démarches de propriétaires souhaitant commercialiser ce foncier, un premier permis de construire a été déposé sur l'emprise du projet ce qui témoigne des besoins effectifs de cette réserve foncière.

L'objet du PLU est ici d'encadrer et d'accompagner l'aménagement du site afin d'assurer notamment sa cohérence fonctionnel et son intégration paysagère.

Il s'agit en outre d'inscrire ce projet d'envergure à une échelle communautaire en lui faisant bénéficier du soutien technique de la Communauté de Communes du Canton de Saint-Savin dans le cadre de sa compétence « développement économique ».

L'attrait touristique de la commune de Cézac est somme toute limité et se rattache plus à des enjeux de qualité du cadre de vie. Le projet de PLU soutient toutefois un projet de création d'aire naturelle de camping. En outre, les actions développées sur le bourg (conf. OA) soutiennent et expose cette volonté de valorisation du cadre de vie.

A cela il convient d'ajouter l'ensemble des mesures de protection du petit patrimoine (L-123.1.5.7° du CU) ainsi que celles prises en ce qui concerne la protection des milieux.

Concernant les activités agricoles et viticoles, le zonage A et N qui couvre l'ensemble des terres de culture conforte la poursuite de leur exploitation. Plus précisément, ces zones encadrent les modalités de constructions et de développement à vocation agricole.

La zone A permet l'affichage des grands espaces à dominante viticole de la commune qui pour la plupart son classées dans l'aire AOC.

Concernant l'air AOC, on notera que son périmètre englobe un certain nombre de zones urbaines ou tout du moins touche les abords immédiats des villages et hameaux. Ainsi, il se superpose à des secteurs stratégiques du développement communal. Les élus ont par conséquent opéré des choix au regard de l'importance des enjeux en présence.

C'est le cas sur le bourg qui est cantonné sur ses limites Ouest, Nord et Est par l'AOC. Les réserves 2AU mobilisées au nord du bourg et à l'Est ainsi que celle à l'Ouest (NI), visent à permettre un développement planifié du bourg. Ce projet concerne des emprises permettant de restructurer des quartiers récents avec lesquels elles sont imbriquées et la mise à profit en espaces verts de parcelles enclavées et qui de plus présente un caractère humide.

On soulignera que le linéaire des zones AU permet de ne pas augmenter le linéaire urbain futur. Il se verra même sensiblement réduit du fait d'un détournement adapté des zones. Cela participe à ne pas accroître les phénomènes de conflit d'usage.

Au regard des enjeux de confortement du bourg et de l'absence de réserves foncière plus cohérentes sur le plan fonctionnel et paysager (hormis les surfaces limitées du centre), le choix est donc d'affecter ces réserve bien que classées en AOC au développement du bourg.

C'est aussi le cas sur le site destiné à un projet de développement économique.

Le choix a été fait entre le maintien de terrains classés en AOC et la mise à profit d'une emprise directement connectée à l'échangeur de la RN.10 pour l'accueil de nouvelles entreprises. Rappelons que bien que n'exerçant pas sa compétence sur le site, la CDC reste la référence pour l'appréciation des opportunités d'ouverture de cette zone à l'accueil d'entreprise. L'épuisement du foncier et l'absence de site d'envergure disponible aujourd'hui sur le territoire ont fortement pesés dans la mobilisation de cette zone.

Concernant l'impact du projet sur l'aire AOC, il s'agit d'une réduction **de 3,1 hectares**.

Rappelons que la commune dispose d'un potentiel de plantation de nouvelles surfaces viticoles de **170 hectares** dans l'aire AOC. Le projet ampute donc de 2,4% le potentiel de plantation ce qui apparaît négligeable au regard de surface.

Rappelons de plus que la conjoncture actuelle ne favorise pas la plantation.

Par ailleurs, un repérage des exploitations agricoles a été spécifiquement opéré sur le territoire afin de cerner les vocations des sièges et évaluer au mieux la dynamique locale. En outre, aucun projet d'urbanisation n'est projeté aux abords des sièges afin de ne pas compromettre leur évolution. Au contraire, le zonage du PLU permet de retrouver des contextes plus favorables à l'activité sur plusieurs sites décrits précédemment.

II. SUR L'EMPLOI

Sur la commune, les perspectives de nouveaux emplois sont liées aux activités artisanales et surtout agricoles et viticoles. Celles-ci sont prises en compte à travers un zonage adapté, c'est-à-dire qu'il n'enfreint pas leur évolution potentielle.

En outre, les potentialités de développement de l'emploi local reposent très majoritairement sur la création de la zone économique. Le nombre d'emploi potentiel reste difficilement quantifiable mais il n'est pas incohérent de comparer cette zone à celle du Pont de Cotet à Saint Mariens ; pour une surface de 10 hectares, elle génère 80 emplois.

D. INCIDENCES SUR LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET LES EQUIPEMENTS

I. SUR LES DEPLACEMENTS

L'ouverture de nouveaux ensembles d'habitat va générer une augmentation relative des déplacements. Toutefois, pour ce thème aussi, le choix d'un regroupement de l'habitat au plus près du centre bourg est en mesure de répondre à la réduction des déplacements automobiles sur la commune et d'agir plus directement sur les trajets courts (domicile-équipement).

En outre, les orientations d'aménagement prévoient la création de cheminements piétons à l'intérieur des nouveaux quartiers et connectés au reste du réseau afin de faciliter les échanges entre les espaces de vie et l'accès aux équipements.

Enfin, les orientations d'aménagement requièrent d'aménager des accès groupés sécurisés aux nouveaux quartiers afin de ne pas multiplier les sorties individuelles sur les principales voies de circulation.

Concernant le projet de la zone économique, sa connexion directe à la bretelle d'accès de la RN 10 permet de renvoyer les flux directement sur une infrastructure d'importance et de ne pas repousser les déplacements de poids-lourd en particulier sur le réseau communal.

II.

SUR LES EQUIPEMENTS

La commune dispose d'un niveau d'équipements défaillant notamment en matière de réseaux.

Comme précisé précédemment, le resserrement des possibilités d'extensions urbaines vise à ne pas compromettre le futur. De plus, l'affirmation du bourg comme pôle structurant permet d'envisager un nouvel équilibre et une optimisation à terme.

Soulignons encore la mise en place de nombreux emplacements réservés visant à conforter les équipements publics du bourg et son fonctionnement général.

E. ASPECTS QUANTITATIFS DU ZONAGE

Le tableau récapitulatif ci-dessous, indique de manière synthétique la part des grands types de zones définies par le P.L.U. arrêté, par rapport à la superficie communale.

I. LES SUPERFICIES DES ZONES

<i>Zones du PLU</i>	<i>Surface en hectares.</i>
Ua	22,4
Ub	62,2
1AU	0,90
2AU	5,3
1AUx	3,6
A	746,7
Ap	14,3
N	831,5
Nl	6,3
Nt	1,2
Nc	14,2
Np	208,4
Total :	1 916,0

La carte communale (document d'urbanisme antérieur) comportait 11 zones urbaines qui représentaient une surface de 117 ha.

Aujourd'hui le PLU en compte neuf zones urbaines (dont 3 comptabilisées sur le bourg) pour une surface de 84,6 hectares. Cette évolution est en partie liée au fond de plan cadastral numérisé qui permet une quantification précise de chacune des surfaces de zones, ce qui n'était pas le cas à partir du fond de cadastre précédent.

En outre, cette diminution traduit bien le projet communal qui vise à rationaliser les surfaces urbanisables à travers la délimitation fine de chacune des zones urbaines.

De fait, cette évolution est liée à la réduction de certaines zones U par le renouvellement partiel des zones U de la carte communale antérieure ou leur suppression simple. C'est notamment le cas dans la proximité des zones naturelles sensibles ou encore sur des parcelles viticoles situées dans le contact de certains villages. Ces constructions isolées proches des zones Natura 2000 ont été zonées en zone N.

II. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU P.L.U.

La capacité d'accueil du zonage a été estimée, **pour chaque zone affectée principalement à l'habitat**, par deux types de calculs complémentaires :

- Pour les zones urbaines ; Ua et Ub.
- Pour les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AU et 2AU).

On soulignera qu'il ne peut s'agir que d'ordres de grandeur basés sur des paramètres de calcul se calant eux-mêmes sur les observations des phénomènes passés.

1. Calcul des capacités d'accueil pour les zones Ua et Ub,

Dans ces différentes zones, l'analyse de la photographie aérienne validée par les observations de terrains permet d'estimer les surfaces encore disponibles pour la construction :

- Pour la zone Ua, elles peuvent être estimées entre **6 logements** correspondant approximativement de **1 ha**, soit de l'ordre de 0,5 % de la surface totale de la zone.
- Pour la zone Ub, elles correspondent à une évaluation entre **15 logements** correspondant approximativement à **1,5 ha**, soit une surface de l'ordre de 2 % de la surface totale de la zone répartie sur l'ensemble des zones.

Sur la base de ces observations, la capacité d'accueil de logements neufs a été estimée par les calculs suivants adaptés aux spécificités du règlement de la zone :

- Prise en compte du pourcentage de la surface de la zone disponible pour la construction, défini ci-dessus,
- Utilisation d'une surface moyenne de parcelle d'environ 1 000 m² dont 25 à 30% d'espaces publics et du fait notamment de parcellaires parfois complexes
- Application du nombre moyen de personnes par ménage de **3 à 4 personnes**.

Le chiffre maximum estimé de logements constructibles sur les unités foncières encore libres dans les zones Ua et Ub se situe donc autour de 20.

En appliquant un coefficient de **rétenion foncière de 25%** sur ces secteurs au parcellaire, cela aboutit à une capacité de **15 logements permettant l'accueil d'environ 45 résidents**

2.

Le calcul des capacités d'accueil pour la zone AU

Le mode de calcul est presque identique à celui utilisé pour les zones Ua et Ub. Toutefois la surface appliquée par logement est plus dense et équivaut à environ **600m² par lot constructible**.

La zone 1AU (contenues dans l'emprise du bourg) représente **0,9 hectare**. Le chiffre maximum estimé de logements constructibles sur cette emprise se situe donc autour de **15 logements**, permettant d'accueillir environ **45 habitants**.

Les zones 2AU qui ne pourront s'ouvrir que lorsque la commune aura épuisée sa réserve à court terme et que les réseaux se verront créés ou renforcés pour assurer une desserte suffisante. Ces zones présentent une capacité d'accueil de **5,3 hectares**. Elles constitueront une seconde étape dans le développement urbain du bourg par des secteurs s'éloignant progressivement de l'emprise urbaine actuelle mais compensés par des liaisons piétonnes.

Ces deux réserves représentent un potentiel de 70 à 80 logements. En appliquant un coefficient de **rétenction foncière de 30%** sur ces secteurs au parcellaire plus ou moins morcelé, notamment celle située côté Est, la plus importante en terme de surface, cela aboutit à une capacité d'environ **50 logements permettant l'accueil d'environ 150 résidents**

III. TOTALE

5.3. ÉVALUATION DE LA CAPACITE

Au total, au vu des résultats intermédiaires précédents, le nombre de logements neufs que peuvent accueillir les différentes zones du P.L.U. est de l'ordre de 80 logements.

La population nouvelle escomptée maximale serait donc de l'ordre de 240 nouveaux habitants.

Ces réserves apparaissent biens dimensionnées au regard des orientations de développement inscrites au PADD pour les dix prochaines années.

Rappelons enfin que ces secteurs voués à l'extension à long terme et qui se voient par conséquent gelés en l'état actuel du document contribuent à une meilleure **maîtrise de l'urbanisation de la commune**.

F. CONCLUSION

Au final, le P.L.U. de Cézac s'inscrit bien dans la philosophie d'aménagement du territoire, définie par le Code de l'Urbanisme.

Il concilie à la fois la protection des espaces naturels et la volonté d'un développement démographique et économique pour le territoire.

Le projet retenu ménage des potentialités de développement clairement définies pour les dix prochaines années en tenant compte de l'évolution actuelle de la commune et de la volonté municipale de freiner un urbanisme galopant qu'elle a subi les dix dernières années en particulier.

Son objectif est bien celui de la planification de son urbanisation en réglant parallèlement en ensembles de problématiques fonctionnelles et directement liées à la qualité de son cadre de vie.