

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CEZAC

PIECE N° 2

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

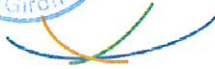


PLU	Prescrit	Arrêté	Approuvé
ELABORATION	Le 23 février 2006	Le 28 février 2012	

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

Mme Bernadette COUREAU Maire,



 URBANhymns ARCHITECTURE & PAYSAGES tel : 05 46 91 46 05 - fax : 05 46 91 41 12 uh@wanadoo.fr Place du Marché - 17610 SAINT-SAUVANT	 erea conseil LABORATOIRE D'ÉTUDES ET D'INTERMÉDIATION 39, rue Furtado 33 800 BORDEAUX erea@erea-conseil.fr	Commune de CEZAC 141, le Bourg 33 620 CEZAC
--	---	--



Le PADD est le **cœur du PLU** car il incarne le **projet de la commune** et la **vision de son développement** dans les 10 à 15 ans à venir.

Le PADD oriente le projet d'urbanisme vers une prise en compte du **Développement Durable**.

Il s'agit d'un **document stratégique**, raison pour laquelle ce document doit rester **clair, accessible et compréhensible par tous**.

D'un point de vue juridique, le PADD n'est **pas directement opposable aux tiers**. Mais il constitue le **fondement des choix opérés dans le PLU en son entier**.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de CEZAC, le PADD est établi sur la base de 3 thématiques principales :

1- ORGANISER L'ACCUEIL RESIDENTIEL DANS UN CADRE QUALITATIF ET DURABLE

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

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



1

ORGANISER L'ACCUEIL RESIDENTIEL DANS UN CADRE QUALITATIF ET DURABLE

Réorganiser et maîtriser le développement urbain de la commune.

Les grands objectifs

- ☐ Maîtriser le développement urbain de la commune
- ☐ Réorganiser et accompagner le développement l'urbanisation du bourg afin d'affirmer sa fonction centrale et structurante pour le territoire
- ☐ Respecter la qualité des paysages agricoles et urbains nécessaires à la qualité du cadre du vie
- ☐ Diversifier l'offre en logements pour assurer un équilibre social.



1

ORGANISER L'ACCUEIL RESIDENTIEL DANS UN CADRE QUALITATIF ET DURABLE

□ Maîtriser le développement urbain de la commune

Soucieuse de conserver un caractère rural pour ses résidents, la municipalité a décidé d'encadrer et rationaliser son développement urbain. Afin d'anticiper et de préparer ce développement, plusieurs hypothèses de développement ont été avancées.

La municipalité a opté pour un ralentissement du rythme de la construction en divisant par deux son rythme par rapport à la moyenne observée ces dix dernières années, soit environ 10 constructions par an.

Cet objectif raisonné s'inscrit dans une politique de renforcement des équipements. La municipalité a affiché la volonté de développer la centralité du bourg et contenir l'emprise des villages. Elle souhaite en outre de proposer des tailles de parcelles variables en renforçant les densités sur le bourg.

Sur les villages et les hameaux il apparaît nécessaire d'accepter des tailles de parcelles sensiblement plus importantes afin de faciliter la mise en œuvre d'assainissements autonomes. Sur ces derniers, il s'agit en outre de respecter le principe de « comblement de dents creuses » en évitant d'étendre leur emprises. Ces objectifs doivent permettre de favoriser une utilisation plus économe de l'espace et à renforcer la mixité sociale de la commune.



ORGANISER L'ACCUEIL RESIDENTIEL DANS UN CADRE QUALITATIF ET DURABLE

Maîtriser le développement urbain de la commune

Au final, la surface de terrains constructibles nécessaire serait d'environ **10 ha**. Mais cette estimation n'intègre pas le phénomène de rétention foncière.

Selon ces estimations et au regard du nombre moyen de personnes par ménage (2,7 personnes en 2004, un chiffre qu'il faut toutefois pondérer compte tenu du phénomène de desserrement des foyers), **la population communale est de 1953 en 2006** (population totale) **et ne dépasserait pas les 2300 habitants à l'échelle de 10 ans.**

Par ailleurs, dans le souci de maîtriser et d'échelonner le développement urbain dans le temps, la municipalité envisage également de définir les zones à urbaniser à plus long terme. Ces dernières ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

Il s'agit véritablement de planifier l'urbanisation dans le temps afin notamment que la commune puisse adapter progressivement son offre en équipements et services.

ORGANISER L'ACCUEIL RESIDENTIEL DANS UN CADRE QUALITATIF ET DURABLE

Projection et hypothèses de développement sur 10 ans

Plusieurs hypothèses de développement ont été établies au regard des rythmes de la construction enregistrés ces dernières années.

La volonté communale est de freiner ce rythme afin de retrouver un équilibre entre accueil résidentiel et la capacité de ces équipements à répondre aux besoins des résidents.

Ainsi, elle ne peut projeter pour les prochaines années qu'une **hypothèse basse**. Celle-ci se base sur le rythme de construction enregistré avant les années 2000.

Le rythme de la construction particulièrement soutenu de ces dernières années a conduit la commune d'une façon générale à un état de « saturation ». Il s'agit pour la commune de retrouver des conditions d'accueil soutenables.

Le tableau ci-dessous présente une variation des surfaces des parcelles entre 800 m² et 1000 m² afin de prendre en compte deux conditions d'assainissement ; l'individuel sur les villages et le collectif sur le bourg.

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	10	15

Ces estimations sont établies sur la base d'une superficie moyenne des parcelles de **600 m²** et **1000 m²** (dont **25% d'espaces publics**) et une taille moyenne des ménages de **3 personnes par foyer**.



1

ORGANISER L'ACCUEIL RESIDENTIEL DANS UN CADRE QUALITATIF ET DURABLE

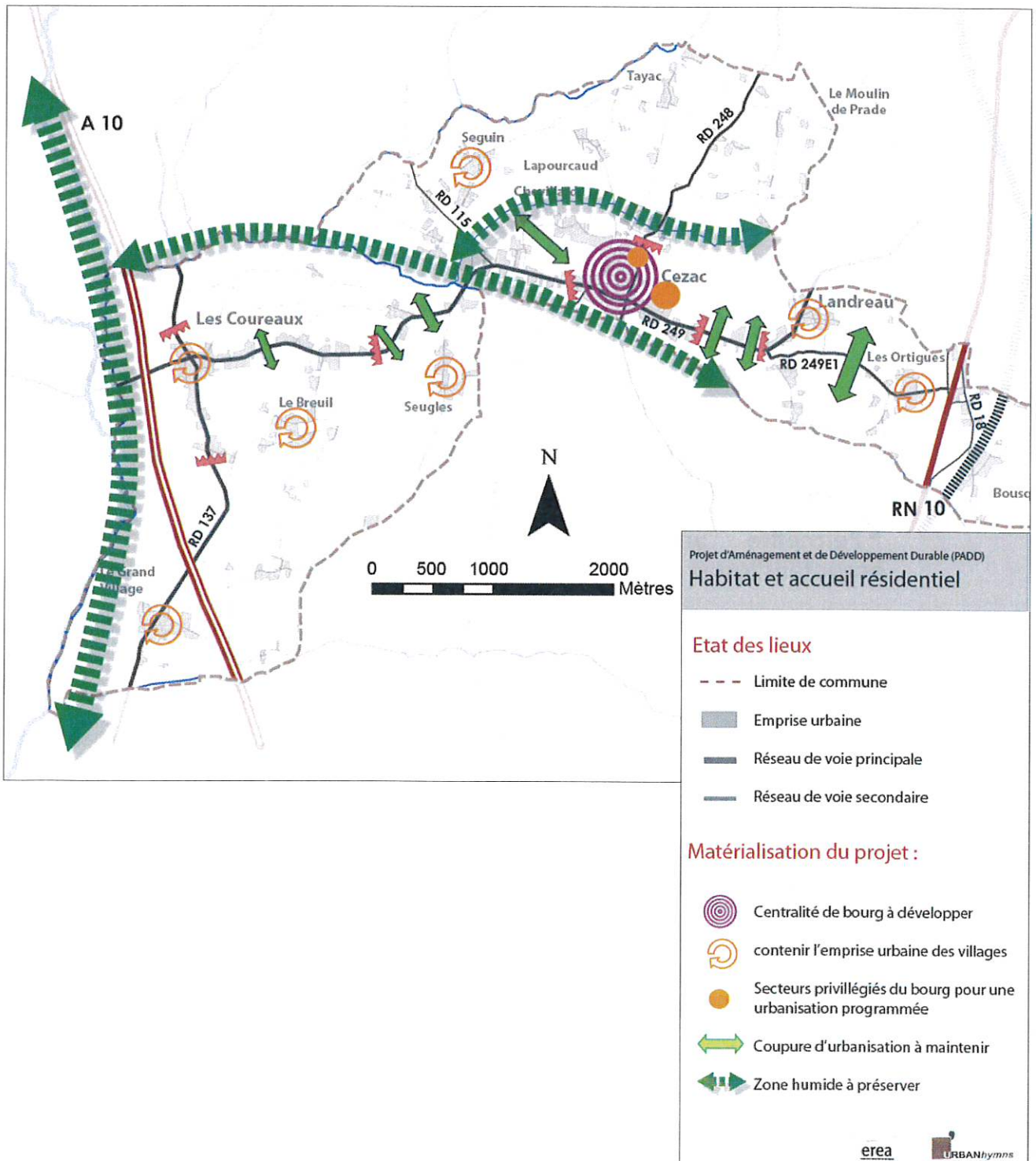
□ Privilégier le développement du bourg afin d'affirmer sa fonction centrale et structurante pour le territoire

Le mode de développement récent a conduit à une urbanisation diffuse et linéaire notamment le long de la RD.249. Celui-ci a engendré une dilution de l'urbain et gommer la lisibilité de certains espaces agricoles. Ces modalités sont en contradiction avec les exigences réglementaires et posent des problèmes de fonctionnement urbain, de sécurité et d'image.

Aujourd'hui, les objectifs de la commune visent un développement maîtrisé ainsi qu'une gestion économe et rationnel des sols. Plus précisément, la municipalité se fixe les objectifs suivant :

- **Privilégier l'urbanisation du bourg qui doit constituer à terme le pôle de centralité principal de la commune. Le confortement de son habitat et l'amélioration de son fonctionnement doit favoriser à terme l'installation de commerces et services de proximité.**
- **Mettre en œuvre une urbanisation du bourg organisée, en profondeur par opposition aux extensions linéaire des années passées et favorable à la densification du tissu urbain du bourg.**
- **Prévoir des capacités d'urbanisation futures cohérentes avec les problématiques identifiées (capacités en équipements limités).**
- **Concernant les villages, stopper le mitage, les extensions linéaires et l'étalement urbain en général. Il s'agit de contenir l'emprise urbaine des villages et limiter ainsi la consommation des terres agricoles et viticoles. Les possibilités de constructions nouvelles se cantonneront au principe de comblement des « dents creuses » (parcelles non bâties au sein des villages).**

ORGANISER L'ACCUEIL RESIDENTIEL DANS UN CADRE QUALITATIF ET DURABLE





1

ORGANISER L'ACCUEIL RESIDENTIEL DANS UN CADRE QUALITATIF ET DURABLE

☐ Respecter la qualité des paysages agricoles et urbains nécessaires à la qualité du cadre du vie

L'identité de la commune se décline dans ses paysages caractéristiques et dans les modèles architecturaux anciens.

La commune compte encore un patrimoine bâti ancien significatif qui ne doit pas être dilué par une urbanisation contemporaine souvent en décalage avec ces formes urbaines anciennes (dans leur organisation et leur aspect notamment). La municipalité affiche donc les objectifs suivant :

- **Endiguer le phénomène de « dilution » de l'urbanisation en cherchant à contenir les emprises urbaines.**
- **Permettre un développement urbain respectueux des caractéristiques identitaires et protéger le bâti ancien.**
- **Adapter la forme urbaine au contexte urbain et paysager immédiat, et notamment, différencier la densité urbaine en fonction de sa situation** (une densité plus forte en centre bourg).
- **Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement paysager et urbain en prévoyant des espaces tampons** (franges végétales, rideaux...).
- **Ne pas négliger les capacités d'accueil potentiel liées la rénovation des bâtiments dégradés et/ou vacants.**

Rappelons que la municipalité souhaite d'autre part conserver son caractère rural et préserver les espaces viticoles identitaires. Il s'agit d'appliquer des protections strictes sur des espaces identifiés.



1

ORGANISER L'ACCUEIL RESIDENTIEL DANS UN CADRE QUALITATIF ET DURABLE

- **Organiser l'ouverture de nouveaux terrains constructibles pour apporter une réponse équitable et durable aux besoins de la population.**

Pour s'adapter aux besoins diversifiés d'une population en évolution, le développement résidentiel doit poursuivre un objectif de mixité en proposant des types de logements diversifiés dans leur taille et dans leur statut (locatif), ainsi que des réseaux et équipements adaptés.

De plus, la morphologie urbaine du bourg est variable entre le centre et sa périphérie et doit ainsi permettre de combiner une mixité de formes.

Consciente de ces enjeux, la commune affiche les orientations suivantes :

- **Favoriser la création des logements diversifiés dans leur taille (favoriser les petits logements) et dans leur statut d'occupation pour garantir un équilibre social notamment sur le bourg.**
- **Assurer une cohérence organisationnelle des futures logements avec le bâti existant et veiller à la mise en place de liaisons piétonnes permettant de rejoindre les équipements et services proposés sur le centre bourg.**
- **Prendre en compte les contraintes d'aménagement telles que les sensibilités environnementales et paysagères dans la mise en œuvre des constructions** (prise en compte notamment du caractère humide de certains secteurs ou exposés dans le paysage).



2

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

Les grands objectifs

- ☐ **Affirmer la fonction centrale du bourg et son poids économique à l'échelle du territoire**
 - Le soutien à son développement économique et de services de proximité
 - Le renforcement de ses équipements et des liaisons inter-quartiers (relation entre l'habitat et les équipements du centre)
 - La mise en sécurité de sa traversée et la valorisation de ses entrées

- ☐ **Mettre en adéquation les équipements publics avec le parc résidentiel actuel et futur**

- ☐ **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**

- ☐ **Soutenir et pérenniser la dimension agricole/viticole du territoire**



2

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

□ Affirmer la fonction centrale du bourg :

Le resserrement du développement résidentiel sur le bourg constitue un objectif favorable au renforcement des services de proximité et des équipements.

D'autre part, une circulation aisée et un partage équitable de la voirie entre tous les usagers est un facteur clé de la qualité du cadre de vie. Les nouveaux quartiers résidentiels doivent s'implanter en continuité et en complémentarité de l'existant par un maillage de voies cohérent. L'accès des quartiers d'habitat aux équipements et services doit être assuré par des modes de déplacements sécurisés.

En conséquence, la municipalité soutien les orientations suivantes :

- **Prévoir l'aménagement du centre bourg dans un souci qualitatif et fonctionnel** (exemple : convention d'aménagement de bourg).

Il s'agit, dans le cadre de cet objectif d'aménagement global de hiérarchiser les fonctions, d'organiser et intégrer le stationnement, de valoriser le terrain de football en pérennisant sa fonction d'espace vert central.

Cette démarche de valorisation qui s'inscrit dans le temps doit permettre le développement à terme de services et commerces de proximité notamment par la mise à profit d'emprises foncières de maîtrise communale sur le centre-bourg.

- **Améliorer le traitement des voies pour faciliter la pratique par tous les usagers.**

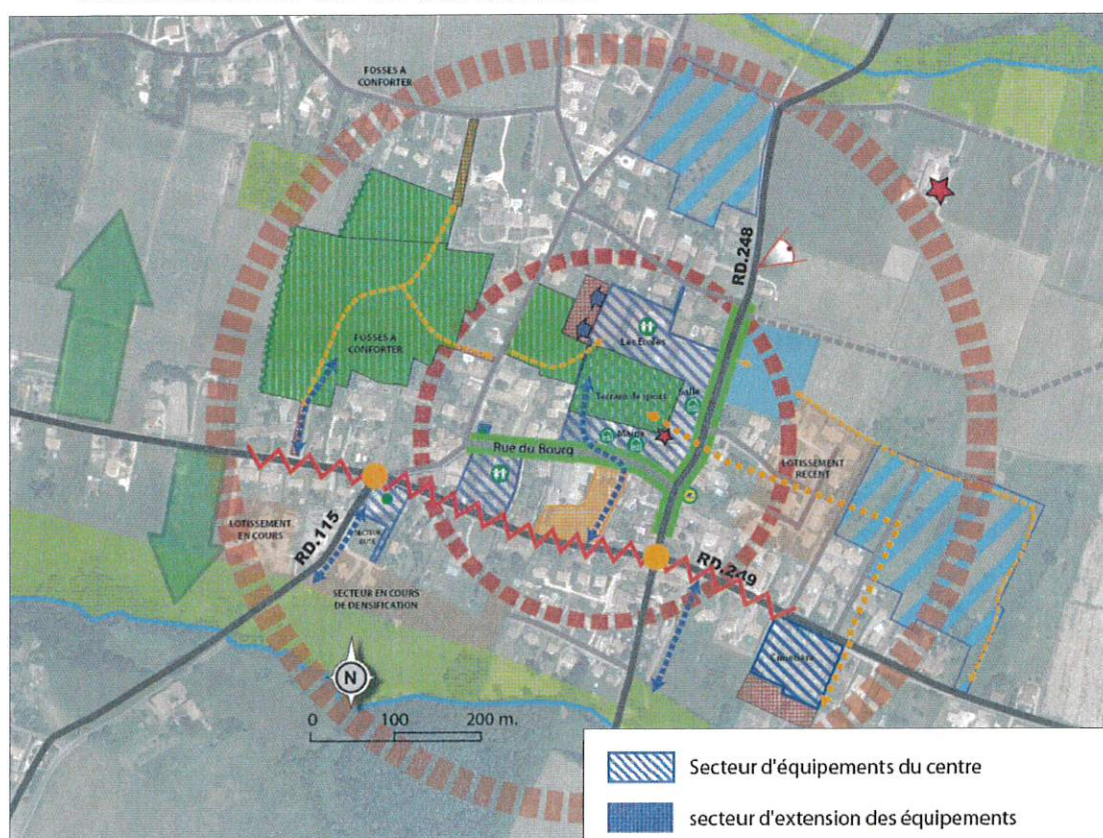
- **Sécuriser la traverse de la RD.249 et ses carrefours avec les RD.248 et RD.115.**

- **Privilégier des modes de déplacements doux reliant les quartiers d'habitations entre eux et aux services de proximité du centre**

- **Intégrer les problématiques d'écoulement pluviaux notamment par rapport aux extensions urbaines futures**

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

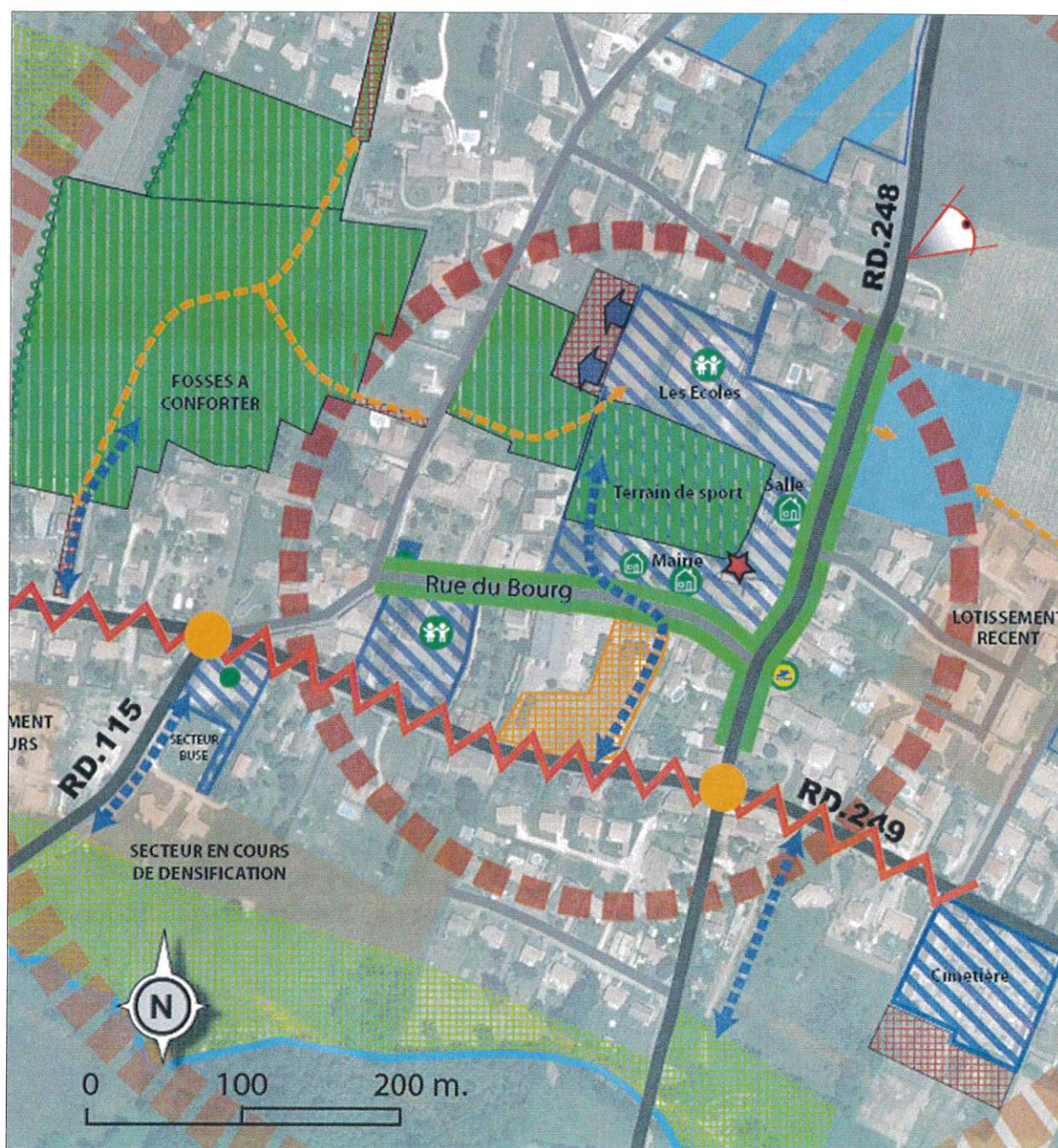
- Affirmer la fonction centrale du bourg et mettre en adéquation la capacité des équipements et la vocation résidentielle de la commune



-  Secteur d'équipements du centre
-  secteur d'extension des équipements
-  Secteur d'extension de l'habitat
-  Réserve foncière communale favorable au développement des commerces et services de proximité
-  Espaces verts à valoriser en lien avec le centre bourg
-  Améliorer les conditions d'écoulement des eaux pluviales
-  Liaison douce à développer
-  Mise en valeur des voies structurantes du bourg
-  Favoriser la mise en sécurité de la traverse du bourg
-  Ecrain naturel du bourg à protéger

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

- ☐ Affirmer la fonction centrale du bourg (zoom sur le coeur)





2

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

☐ Mettre en adéquation les équipements publics et les volontés de développement de l'habitat

Pour accueillir une nouvelle population, l'offre en équipements et services publics doit être garantie. Pour cela la municipalité retient les orientations suivantes :

- **Affirmer la centralité du bourg et développer son caractère multifonctionnel.**
- **Garantir le maintien des équipements et permettre leur extension.**

Concernant les écoles aujourd'hui fractionnées en deux entités l'enjeu est de permettre à terme leur regroupement sur un pôle unique. L'objectif pour la commune est de faciliter leur fonctionnement (accès, cantine scolaire, garderie...). Ce regroupement sur le site existant jouxtant la salle des fêtes doit permettre de mutualiser les besoins relatifs à cet équipement et mieux gérer les problématiques sécuritaires.

- **La commune souhaite aussi conforter ses équipements verts de loisirs dans la proximité immédiate du centre-bourg en tirant partis d'une emprise foncière située sur son côté Ouest. Il s'agit d'offrir à terme aux résidents de la commune un espace vert de convivialité rassemblant diverses fonctions de loisirs dans un cadre paysager qualitatif. Ce projet d'aménagement devra intégrer le caractère humide de certaine parties du terrain et les valoriser par un entretien adapté favorable à la biodiversité.**



2

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

☐ Mettre en adéquation les équipements publics et les volontés de développement de l'habitat

De plus, en ce qui concerne les déplacements à l'échelle du bourg et du territoire communales la municipalité retient les orientations suivantes :

- **Améliorer le traitement des voies pour faciliter la pratique par tous les usagers.**
- **Sécuriser la traverse de la RD.249 et ses carrefours avec les RD.248 et RD.115.**
- **Privilégier des modes de déplacements doux reliant les quartiers d'habitations entre eux et aux services de proximité du centre**
- **Intégrer les problématiques d'écoulement pluviaux notamment par rapport aux extensions urbaines futures**
- **Au regard de son caractère résidentiel et de la présence d'une part importante d'actifs sur son territoire, la commune souhaite soutenir les initiatives privées de covoiturage. La réflexion actuellement en cours se porte sur la retenue d'emprises dans la proximité de l'échangeur de la RN.10 et de la RD.137.**



2

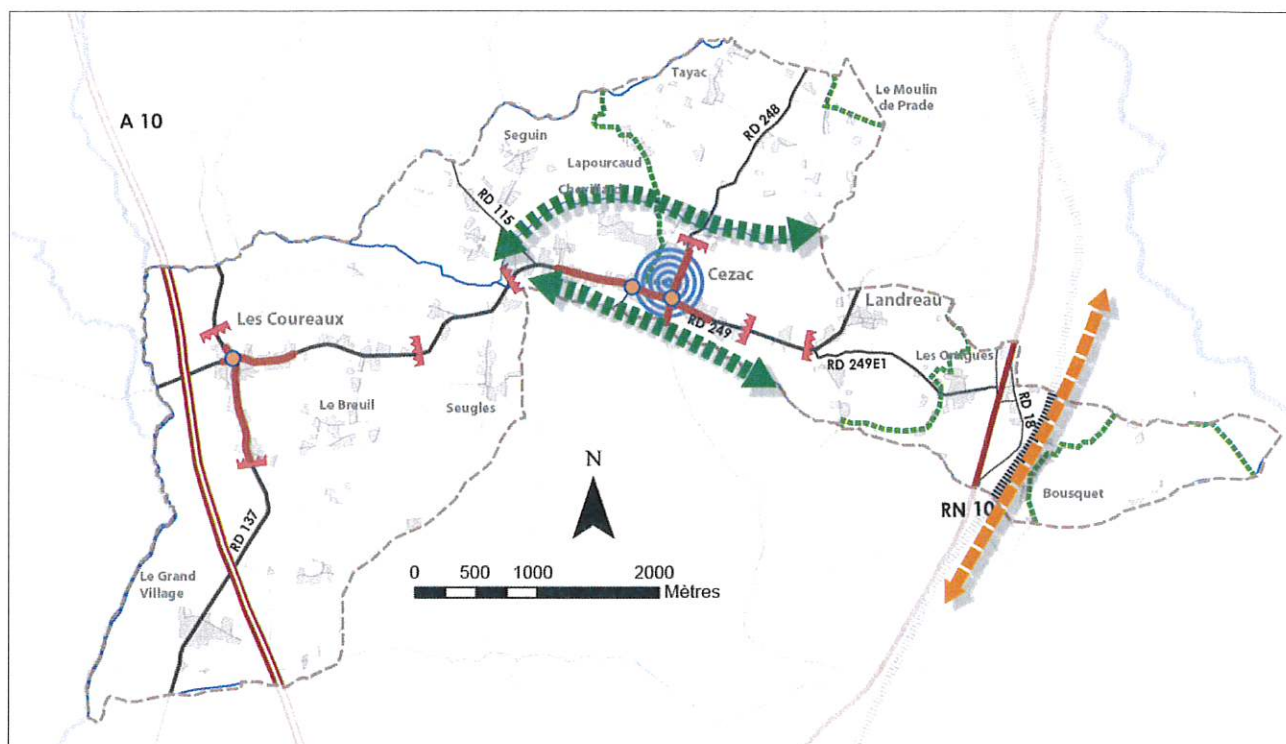
AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE ET TIRER PARTI DE SON POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

☐ Intégrer le projet d'intérêt général lié à la Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique entre Angoulême et Bordeaux

- Le territoire de Cézac est concerné par le tracé de la LGV. Le présent PLU est soumis à ce projet d'Intérêt Général et intègre par conséquent l'emplacement réservé à destination de cette infrastructure ferroviaire.

Celle-ci, n'est pas de nature à remettre en cause le fonctionnement général de la commune qu'elle touche sur son extrémité Est. Toutefois, les villages et hameaux situés à l'Est se verront ainsi plus nettement détachés du bourg. Le projet de la commune vise donc à contenir les emprises urbaines existantes afin de ne pas aggraver les nuisances sur les personnes.

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



Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) Infrastructures et équipements

Etat des lieux

- Limite de commune
- Emprise urbaine
- Réseau de voie principale
- Réseau de voie secondaire
- ... Chemin de randonnées

Matérialisation du projet :

-  Centralité à renforcer
-  Contenir l'étalement urbain le long des voies départementales
-  Traverse à sécuriser
-  Carrefour à sécuriser
-  Ecrin vert à valoriser
-  Future LGV



2

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

Soutenir l'activité agricole

La viticulture est une activité économique importante pour la commune. Elle illustre l'histoire du territoire dans ses savoir-faire et ses traditions. Elle est surtout une source de revenu pour les exploitants et participe ainsi de la vie économique du territoire.

Il s'agit donc de pérenniser autant que faire ce peut, des conditions d'exercice satisfaisante pour la profession.

Afin de répondre à cet objet, la municipalité a défini différentes mesures à travers l'élaboration de son document d'urbanisme :

- restreindre l'extension de l'habitat dans la proximité des sièges afin de maintenir des possibilités de développement ou de mise aux normes,
- éviter l'enclavement des terres agricoles et viticoles par une urbanisation non maîtrisée,
- protéger autant que possible les grands ensembles de l'aire AOC en évitant tout mitage et toute « intrusion » résidentielle à l'intérieur de ces espaces agricoles.
- permettre la diversification des structures agricoles (tourisme vert, habitations,...).



2

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

□ Développer la vocation économique et de services du bourg

Le confortement du caractère résidentiel du bourg et la conduite parallèlement de sa mise en valeur sont des mesures de nature à favoriser l'installation de nouveaux services et commerces à terme.

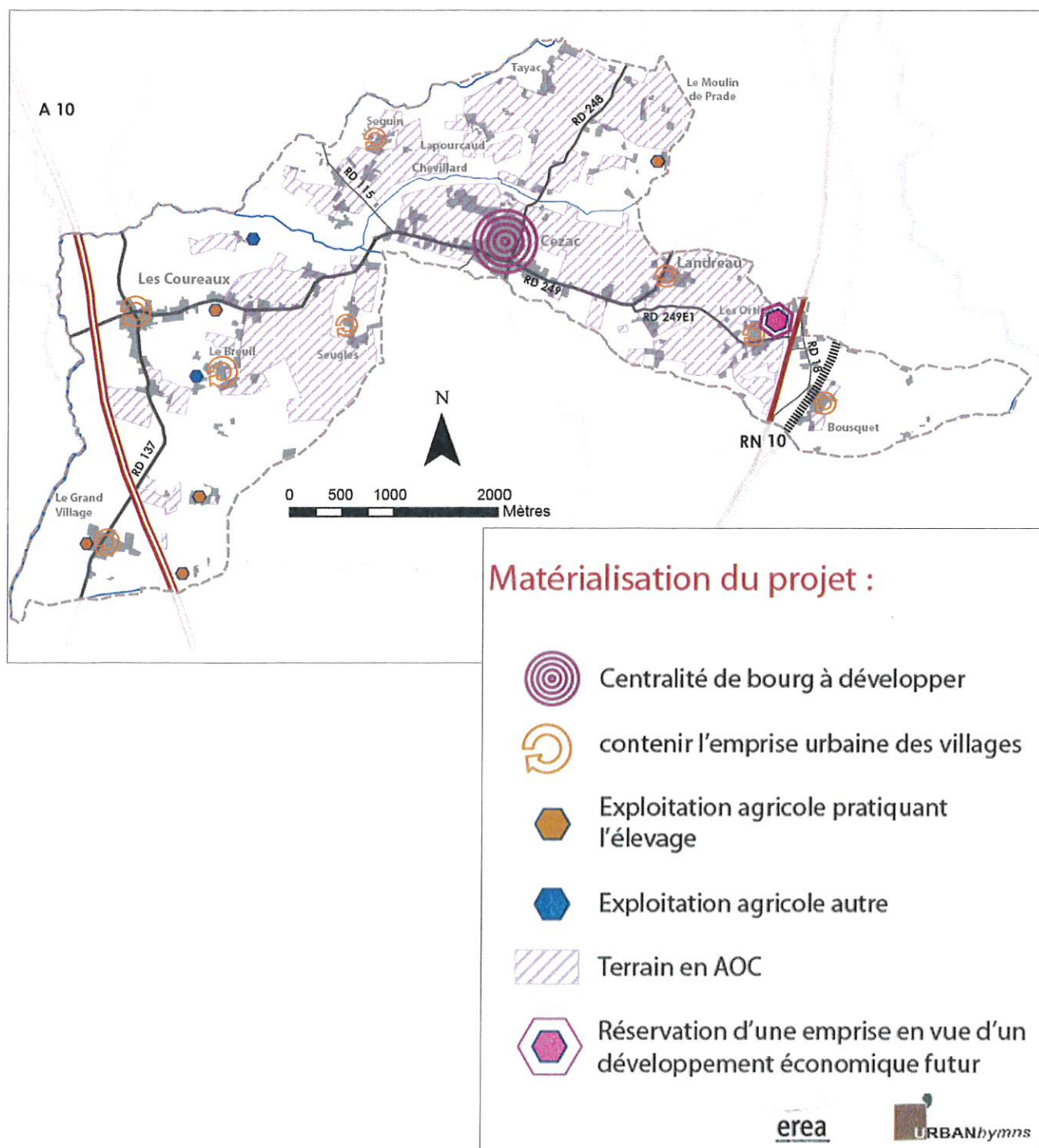
Ce développement de commerces et services de proximité est de nature à développer l'emploi sur la commune.

□ Conserver le tissu des entreprises artisanales et mettre à profit une emprise foncière stratégique liée à la bretelle d'accès de la RN.10.

Dans un contexte économique modulé par la proximité de l'agglomération Bordelaise, les activités en place (un tissu artisanal) doivent être confortées.

De plus, la commune affiche la réservation d'une emprise foncière pour la création d'une zone à vocation économique d'envergure communautaire. La mobilisation de cette réserve vise à répondre à la nécessité de mobiliser un site d'envergure afin de palier à l'épuisement des réserves de développement de la Communauté de Communes. Directement connectée à la RN.10, cette nouvelle offre foncière constitue un atout indéniable pour l'accueil de nouvelles entreprises et le développement de l'emploi local sur le territoire.

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





3

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

Les grands objectifs

- ☐ Protéger le patrimoine naturel notamment les espaces faisant l'objet d'un projet de classement au titre de Natura 2000.
- ☐ Mettre en valeur et sensibiliser sur le patrimoine communal.
- ☐ Concilier les projets de développement et d'aménagement avec les contraintes liées au milieu naturel et physique.



3

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

- ☐ **Protéger le patrimoine naturel notamment les espaces faisant l'objet d'un projet de classement au titre de Natura 2000.**

- **Protéger les espaces de sensibilité et d'intérêt écologique.**

Des secteurs de forte sensibilité écologique recouvrent la frange Ouest de la commune : il s'agit des milieux humides de la vallée de Moron et son affluent le Ruisseau du Coliner ayant été proposé comme Site d'Intérêt Communautaire en janvier 1995.

Le site FR5200685 : La Vallée et les palus du Moron.

Des affluents tels que les vallons de Chevillard et de Fongerveau qui drainent l'intérieur du territoire communal constituent des corridors écologiques à protéger pour leur caractère humide et la présence de ripisylves.

Le massif forestier des landes de pins demandent aussi des mesures de protection adaptées.

- **Protéger les ensembles boisés et les haies jouant le rôle d'écrin paysager et pour leur diversité floristique et faunistique.**
- **Préserver certains cônes de vue identitaires sur les espaces viticoles et notamment sur certaines ouvertures de coupures d'urbanisation**

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

☐ **Mettre en valeur et sensibiliser sur le patrimoine communal**

Afin de conforter le sentiment d'appartenance des résidents au territoire communal, la mise en valeur de ses atouts culturels et naturels constitue une piste d'actions à développer.

Il s'agit aussi pour la commune de recenser un petit patrimoine afin de mieux le connaître et mieux le préserver.

Permettre la découverte du patrimoine en enrichissant le réseau de randonnée participe aussi à la valorisation de l'identité communale. Cette démarche est à faire émerger plus concrètement à une échelle élargie; celle de la Communauté de Communes.

En outre, la commune soutien un projet de valorisation touristique situé au lieux-dit le Moulin de Prade. Il s'agit de permettre la création d'une aire de camping d'une capacité de 25 emplacements destinés à recevoir des hébergements temporaires, en appui sur une construction caractérisant le site.

☐ **Concilier les projets de développement et d'aménagement avec les contraintes liées au milieu naturel et physique**

Soumise à un certain nombre de contraintes (PPRi, AOC), la commune doit concilier ses projets de développement avec les exigences qui s'appliquent sur le territoire.

- **Intégrer les facteurs risque dans les choix d'urbanisation**
- **Informar les pétitionnaires sur les risques de mouvements différentiels des terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.**

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

