

**Michel Soulé**  
Architecte D.P.L.G.  
Urbaniste D.E.S.S.  
166 Bld Albert 1er  
33800 Bordeaux  
tel 05 57 59 18 18  
fax 05 57 59 18 17



Atelier D'EspaceMents et Aménagement

81, rue de la course  
33000 BORDEAUX  
tel 05 56 44 60 01  
fax 05 56 44 41 39  
adema@cegetel.net

**CALORIVERT**

Catherine Charles  
Paysagiste D.P.L.G.  
42 bis, rue Pascal Lafargue  
33000 BORDEAUX  
tel 05 56 50 62 75  
fax 05 56 50 62 75

COMMUNE DE  
**CIVRAC-DE-BLAYE**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Pièce n° 2**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET  
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

PLU prescrit  
par délibération du  
Conseil Municipal le :

**30 / 07 / 2004**

Projet de PLU arrêté  
par délibération du  
Conseil Municipal le :

**04 / 07 / 2008**

Projet de PLU soumis  
à enquête publique le :

**22 / 11 / 2008**

Projet de PLU  
approuvé le:

**02 / 09 / 2009**

# Élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - Sommaire

**Introduction..... p.3**

**I) Le PADD et les orientations générales..... p.5**

Carte du PADD..... p.7  
Démographie et Habitat..... p.10  
Economie ..... p.11  
Paysage ..... p.12

**II) Un PADD qui cible 2 types d'urbanisation..... p.13**

# INTRODUCTION

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) a institué le remplacement, en fin d'année 2000, des Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Elle a introduit, en outre, la notion de "Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)" directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Depuis Juillet 2003 et la loi Urbanisme et Habitat, le PADD n'est plus opposable directement au tiers, suite aux nombreux contentieux qu'il générait. Il reste néanmoins un document simple et accessible pour la concertation des citoyens et pour la prise de décision des équipes municipales.

Sa principale fonction est de présenter le projet communal, c'est à dire la stratégie qu'a retenu la municipalité pour le développement de son territoire à un horizon de 10 ans.

Ainsi, le PADD est la clef de voûte du PLU :

- il le structure en fixant des objectifs de développement (et de préservation) du territoire communal
- de lui découlent le zonage du PLU (zones urbaines, agricoles et naturelles) et leurs règlements respectifs, opposables au tiers.

# I) Le PADD et les orientations générales

Le travail de diagnostic (cf. rapport de présentation) porté sur la commune de Civrac-de-Blaye a permis de mettre en avant :

- les caractéristiques socio-économiques de la commune
- le cadre environnemental et les qualités paysagères
- l'organisation spatiale et le fonctionnement urbain

Ce diagnostic a clairement montré que la commune vivait un moment charnière dans son histoire avec une forte demande extérieure de constructions neuves issue d'une population "rurbaine". Cette population qui investit les zones rurales est une population de citadins qui s'éloignent de l'agglomération bordelaise en recherchant un foncier plus abordable financièrement pour la construction tout en profitant d'infrastructures routières majeures (proximité de la RN 10 récemment mise à 2 x 2 voies). En effet, le lien à l'agglomération reste majeur pour ces nouveaux habitants qui y retournent quotidiennement travailler et/ou consommer ses équipements et services.

La commune doit faire face à l'arrivée de ces migrants tout en préservant ses éléments identitaires :

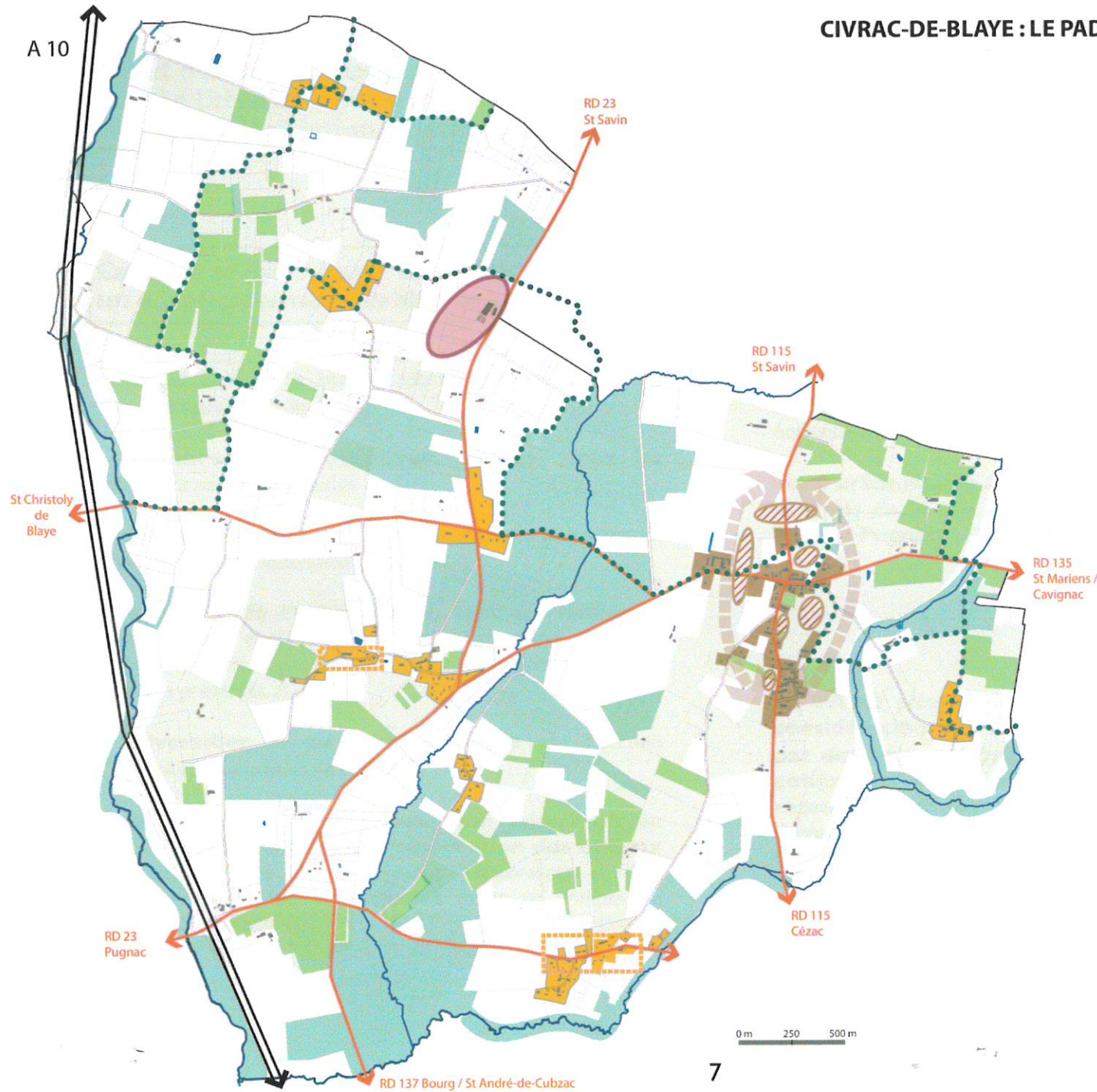
- prégnance de l'agriculture et de la viticulture
- qualité du cadre de vie grâce à un environnement de qualité (forêt, ruisseaux...)

La commune doit également tenir compte de ses capacités d'action limitées en matière d'accompagnement d'une urbanisation massive nécessitant des extensions de réseaux (assainissement, défense incendie...) et des renforcements d'équipements (scolaires...).

Elle doit prendre en compte, enfin, le cadre législatif dans lequel s'inscrivent les nouveaux documents d'urbanisme (SCOT, PLU, cartes communales) qui visent à mettre en œuvre un développement cohérent qui endigue le mitage et l'étalement urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Civrac-de-Blaye se construit par la prise en compte de ses différentes exigences, contraintes et potentialités. Il dépasse ces enjeux de développement en mettant en œuvre une stratégie de développement et de préservation du territoire communal calée sur des hypothèses de croissance démographique (accueil de nouvelles populations) et d'organisation urbaine (rôle différencié du centre bourg et potentialités discriminées dans les hameaux).

## CIVRAC-DE-BLAYE : LE PADD COMMUNAL



### SITUATION ACTUELLE

- Le Bourg et les Michauds
- Hameaux existants (hameaux historiques et urbanisation groupée récente)
- Routes principales
- Autoroute A 10

### PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'IDENTITÉ AGRI/VITICOLE

- Boisements et environnement à préserver
  - Vigne plantée
  - AOC viticole
  - Itinéraires de randonnées existants
- à considérer

### DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

#### LE BOURG

- Secteurs urbanisables dans le Bourg
- Densification et maillage du bourg

#### LES HAMEAUX

- Comblement des dents creuses et/ou extensions limitées

### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

- Projet de zone d'activités autour de la cave coopérative

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, que la collectivité met en œuvre dans le Plan Local d'Urbanisme, prend en compte **les atouts et potentialités de développement de la commune** tout en respectant **la législation existante** (loi SRU, loi UH, règles en matière d'assainissement et de défense incendie, etc.).

**Ce projet se fixe 5 grands axes d'actions pour un développement durable de la commune :**

- 1- **lutter contre le mitage** du territoire communal **et son urbanisation linéaire**
- 2- **préserver des coupures "vertes"** entre les différentes parties urbanisées
- 3- **densifier et étendre** de manière mesurée **le bourg** en affirmant son rôle fédérateur et central
- 4- **accueillir de l'urbanisation dans les hameaux lorsque les conditions préalables sont réunies** (défense incendie, capacité à l'assainissement individuel, intérêts agricoles préservés...)
- 5- **diversifier le tissu économique** par l'accueil d'activités artisanales et de PME/PMI.

Cette **stratégie globale** prend bien évidemment en considération **les enjeux de préservation des milieux naturels** (espace central forestier notamment) et **des terrains agricoles et viticoles** (prise en compte du zonage AOC viticole...).

**Deux grands types d'urbanisation attendue :**

- **une urbanisation à vocation d'habitations** envisagée essentiellement **autour du bourg**, de ses équipements et de ses réseaux (dont l'assainissement collectif)
- **une urbanisation à vocation d'activités** envisagée au plus près de la cave coopérative **sur l'axe routier St Savin - Pugnac**.

**Le PADD** présenté dans les pages suivantes **prend en considération ces divers objectifs et les encadre par des orientations générales** afin de donner **une cohérence d'ensemble** à la stratégie communale, **retenue pour les 10 ans à venir**, en matière de **développement et de préservation du territoire Civracais**.

# LES THÈMES TRAITÉS DANS LE PADD - Orientations générales

## ★ DÉMOGRAPHIE ET HABITAT

*Accueillir de nouvelles populations autour d'un centre bourg valorisé*

## ★ ÉCONOMIE

*Diversifier les activités économiques*

## ★ PAYSAGE, ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE

*Préserver et mettre en valeur les paysages et éléments identitaires de la commune*

# DÉMOGRAPHIE & HABITAT

*Accueillir des populations nouvelles autour d'un centre bourg valorisé*

## OBJECTIFS

★ Accueillir 130  
nouveaux habitants  
à un horizon de 10  
ans (150  
maximum).

★ Densifier le secteur  
Bourg / les  
Michauds et faire  
vivre les hameaux

★ Embellir et  
sécuriser les  
espaces publics du  
bourg

## MOYENS dans le PLU / hors PLU

- Ouverture de terrains à l'urbanisation (zones U et AU) : extension du centre bourg, extensions des hameaux et comblements des dents creuses sous conditions : au regard des capacités des différents réseaux techniques et des diverses contraintes réglementaires.
- Programmation de l'extension des équipements publics (sportifs, scolaires, etc.), et renforcement des réseaux techniques (réfection notamment de la station d'épuration) : emploi d'emplacements réservés.
- Mise en valeur des équipements publics par le traitement des espaces publics attenants : cf. actions CAB 4, 5 et 6 (les abords de la mairie et de la place Pierre Dupuis ; les abords de la salle des fêtes et du restaurant multiservice)

# ÉCONOMIE

*Diversifier les activités économiques*

## OBJECTIFS

- ★ Respecter l'activité agricole / viticole
- ★ Développer une zone d'activités
- ★ Dynamiser le centre-bourg en termes d'attractivité économique

## MOYENS dans le PLU / hors PLU

- Classement de secteurs à fort potentiel agricole et viticole en zone A (arbitrage mis en œuvre pour la destination du bâti lorsqu'il n'y a pas de reprise de l'exploitation avérée - cf. étude agricole annexée au rapport de présentation)
- Potentialité de développement d'une zone d'activités en liaison avec les activités existantes (artisanat et cave coopérative) aux Berlands Est.
- Reconversion des anciens locaux de la supérette dans une optique de création d'un équipement public en cœur de bourg.
- Étudier la possibilité d'aides financières émanant de la communauté de communes (ou autres acteurs publics) afin d'aider au décollage de la zone d'activités aux Berlands (programmation, viabilisation et commercialisation).
- Renforcement du niveau d'équipement commercial et de services de proximité dans le Bourg : accueil récent d'un cabinet médical et acquisitions immobilières par la mairie pour l'installation d'un commerce multiple rural avec restaurant (action n°6 de la CAB, création d'un multiservice rural)

# PAYSAGE, ENVIRONNEMENT & PATRIMOINE

*Préserver et mettre en valeur les paysages et les éléments identitaires de la commune*

## OBJECTIFS

- ★ Conserver le caractère « rural » du territoire en protégeant les paysages naturels sensibles de l'urbanisation.
- ★ Valoriser le bâti ancien dégradé des hameaux, notamment les Faures, Hulet et Merlet .
- ★ Favoriser la découverte du territoire communal, pour les habitants et les visiteurs.

## MOYENS dans le PLU / hors PLU

- Restriction de la construction d'habitations dans les secteurs où la qualité paysagère est identifiée (forêt notamment).
- Protection des espaces boisés et des alignements d'arbres remarquables sous la forme d'Espaces Boisés Classés (EBC)
- Protection du Patrimoine local, paysager ou bâti (moulins, ponts, fontaines...), inventorié et placé sous l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme (cf. Titre VI du règlement d'urbanisme)
- Incitation à la réhabilitation, information auprès des propriétaires des subventions qu'ils peuvent obtenir (ANAH)
- Requalification de chemins ruraux en accompagnement du Plan Départemental de Randonnées complémentaires

- II) Un PADD qui cible 2 types d'urbanisation :
- extension et densification du centre bourg
  - création d'une zone d'activités



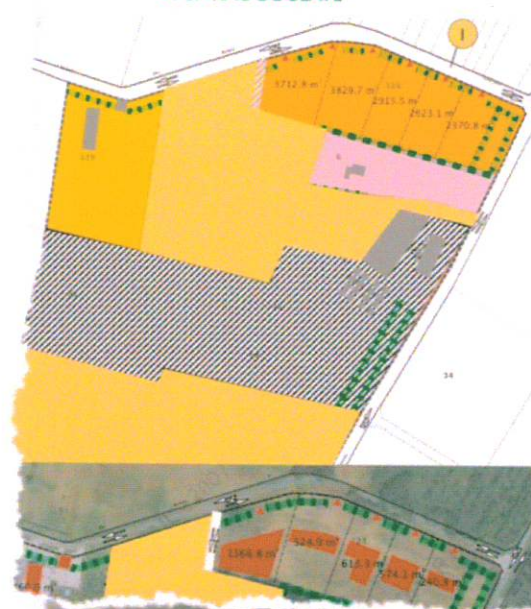
Orientations d'aménagement pour le centre-bourg

Le PADD ambitionne d'étendre et de densifier le centre-bourg tandis que la diversification économique passe par la création d'une zone d'activités.

Ces 2 projets de développement affichés dans le PADD sont déclinés dans des "orientations d'aménagement" (cf. documents idoines).

.....

### IMPLANTATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE A CIVRAC-DE-BLAYE



#### Objectifs:

- S'appuyer sur la Voie Communale
- Distribution des lots le long de celle-ci
- Parcelles à tailles variées
- Organisation des bâtiments réglementée

#### Principes d'aménagement:

- Largeur des allées :
  - VC: emprise 13m, chaussée 7m.
  - Dt: réservation de 10m.
- Sens de circulation :
  - VC: double sens.
- Aménagement paysager le long des voies :
  - RD: 20m.
  - VC: 10m.
- Superficie de la Zone d'Activité proposée: 17 000m<sup>2</sup>, soit 5 lots de 2 400m<sup>2</sup> à 3 900m<sup>2</sup>.
- Emplacement réservé pour une future Desserte Interne.



Avantages

Pas de nouvelle intersection sur la RD 23

#### Scénario 201

Voie communale coupe de pri

Avant:



Après:



1m



Inconvénients

1 x multiplication des sorties

Orientations d'aménagement pour la zone d'activités des Berlands