



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

COMMUNE DE CROIGNON

REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du POS	/	/	14/03/1991
Révision du POS – Elaboration du PLU			17/11/2011
Modification n°1 du PLU			30/06/2013
Première révision du PLU	01/09/2015		
Vu pour être annexé à la décision municipale de ce jour :		Le Maire	



Verdi Conseil
Midi Atlantique
24, rue Sainte Monique
33074 Bordeaux
tél : 05 56 99 60 01
fax : 09 72 36 63 26

Version Conseil Municipal du 28 novembre 2016

SOMMAIRE

LE PADD, FONDEMENT DU PLU	1
I. LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE	2
II. LE CONTEXTE COMMUNAL.....	3
III. LA STRATEGIE COMMUNALE	4
AXE 1 – PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT.....	6
AXE 2 – CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT	8
AXE 3 – SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	11
AXE 4 – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS DU TERRITOIRE	13

Le PADD, fondement du PLU

I. LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

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

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques retenues pour l'ensemble de la commune (article L. 151-5 du code de l'Urbanisme). Il décrit les orientations de politique générale, adoptées par la municipalité et les outils dont elle souhaite se doter pour guider le développement de la commune dans les années à venir.

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

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- ❑ Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- ❑ Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

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

Ce P.A.D.D. est soumis à un débat sans vote lors du conseil municipal du 28 novembre 2016 conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.

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

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

II. LE CONTEXTE COMMUNAL

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le conseil municipal de Croignon a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure est l'occasion pour les élus, les partenaires institutionnels et les habitants, de réfléchir sur les problématiques, les atouts, les contraintes, les faiblesses et les opportunités qui définissent le territoire communal. Cette vision est élargie aux territoires intercommunaux de Croignon et de Camarsac puisque ces deux communes ont décidé de réviser leur document d'urbanisme de façon concomitante, volonté de travailler en complémentarité et en mutualisation. C'est donc au travers de cette réflexion partagée que l'ensemble des acteurs a pu définir le contenu d'un projet de territoire et une ambition pour chaque commune intégrant les caractéristiques intercommunales.

Ainsi, la commune de Croignon s'inscrit dans des contextes de projets à différentes échelles :

- ❑ *Un contexte local.* La commune de Croignon est située à proximité immédiate de la métropole bordelaise, accueillant une nouvelle population en grande majorité provenant de celle-ci. La commune témoigne de cette proximité en offrant un bâti qui se développe, révélateur d'une dynamique urbaine. Commune rurale, Croignon est confrontée à une forte demande en terrains à bâtir qu'elle ne peut satisfaire du fait de la saturation foncière et dans le souci d'une cohérence de développement. Croignon est désormais devenue une commune où les habitants, pour une grande majorité, vont travailler dans l'une des communes composant la Métropole ou la Communauté de Communes Coteaux Bordelais. Les grandes composantes du territoire sont d'ailleurs presque celles des communes périurbaines (pressions foncière et immobilière fortes, augmentation du nombre de ménages, vieillissement de la population, etc.) à l'exception de l'agriculture qui est encore bien représentée au travers de la viticulture et de son exploitation.
- ❑ *Un contexte intercommunautaire.* Croignon, commune rurale, s'insère dans un contexte de territoires urbains (proximité bordelaise) et de territoires intermédiaires (la plupart des communes de la Communauté de Communes Coteaux Bordelais), offrant des densités de population diverses (de l'ordre de 120 à 430 habitants/km²). Elle bénéficie d'une position géographique stratégique en entrée de la métropole bordelaise qui la rend particulièrement attractive sur le plan résidentiel. Huitième commune de la Communauté de Communes Coteaux Bordelais, Croignon n'est pas un pôle structurant. Aussi, dans ce contexte, la volonté de la commune est de parvenir dans les années à venir à maîtriser son développement démographique et à conforter son statut à l'échelle de son bassin de vie tout en conservant « l'esprit de village » propre à la commune.

En prescrivant la révision du PLU, approuvé en 2011, et modifié en 2013, les élus se donnent la chance de dessiner les contours et d'élaborer un projet de PLU intégrant de nouvelles procédures issues des lois Grenelle, ALUR, AAAF et MACRON (réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et de la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables et du développement des communications numériques, gestion économe des espaces, etc.).

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU s'est donc attachée à prendre en compte ces différents éléments pour voir où et comment la construction d'une nouvelle vision du territoire permettrait de le recomposer tout en poursuivant l'accueil d'une population nouvelle, à un rythme et dans un cadre de vie maîtrisés.

C'est ainsi que les analyses, expertises et diagnostics, conduits dans les différents domaines, ont permis de retenir pour ce projet quatre grands axes. Ces objectifs de développement trouveront leur application dans les pièces réglementaires du document d'urbanisme :

- Axe 1 : Préservation et mise en valeur de l'environnement ;
- Axe 2 : Croissance démographique et habitat ;
- Axe 3 : Soutenir le développement économique ;
- Axe 4 : Prendre en compte les risques naturels du territoire.

III. LES ENJEUX

Le conseil municipal de la commune de Croignon, par délibération du 01 septembre 2015, a décidé d'élaborer un nouveau projet de PLU. A travers la révision de son PLU, il entend élaborer et planifier une vision d'avenir à l'horizon 2030 qui réponde notamment à ses besoins en matière d'habitat, d'emplois et de services, tout en encadrant le développement urbain adapté à un objectif de croissance démographique limitée, compatible avec les capacités des infrastructures, des équipements et des réseaux existants, et avec la programmation de leur renforcement.

A cet effet, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision générale du PLU dans le respect des principes définis par les articles L.101 et L.131-1 du code de l'urbanisme. Définis à partir de l'analyse du diagnostic territorial, les enjeux sont les suivants :

- ❑ **Préserver et valoriser le paysage communal et le patrimoine bâti.** La commune souhaite maintenir une qualité de vie car Croignon est une belle commune rurale avec un aspect campagnard et un cadre rural et paysager. La ruralité et le cadre de vie sont donc à préserver :
 - Cibler les points particuliers du patrimoine architectural dont certains déjà repérés sur le PLU actuel. Sur ces maisons et bâtisses définies, une reconstruction non pas à l'identique mais « dans l'esprit ou dans l'aspect identique » est souhaitable, en donnant une certaine souplesse, pour ne pas décourager un investisseur, tout en respectant le patrimoine ;
 - Confortement des espaces urbains les plus centraux et dotés en réseaux et équipements publics ;
 - Maintenir les EBC existants et classer d'autres boisements ;
 - Conserver et favoriser la richesse et la diversité écologique ;
 - Conserver et favoriser la diversité et la richesse des paysages de l'Entre-Deux-Mers Nord ;
 - Enrichir et valoriser le paysage en bordure de route en imposant ponctuellement des retraits d'implantation afin de créer des jardins devant les maisons et si nécessaire en conservant les fonds de jardin non constructibles ;
 - Proposer des solutions opérationnelles à apporter à cette problématique dans les OAP. Elles pourront préalablement être étudiées avec les institutions concernées.
- ❑ **Développer le dynamisme du centre bourg.** Le bourg présente une centralité marquée grâce à la convention d'aménagement de bourg, qui a permis la restauration de l'église, la construction de la nouvelle mairie, d'un point lecture, l'implantation d'un restaurant dans un bâtiment communal rénové ainsi que la création d'un espace public piétonnier, central et accessible.

Ce centre bourg est à conforter par ;

- Une recherche de solutions portant sur la mise en valeur et la requalification des espaces de stationnements et les circulations piétonnes ;
- La limitation du potentiel de développement urbain dans les hameaux en priorisant les zones à densifier.

- **Maîtriser le développement urbain afin d'assurer une mise en adéquation de l'offre d'équipement et de services.** La commune souhaite maîtriser son urbanisation plus efficacement. Elle dispose à ce jour d'un important potentiel constructible immédiatement en U et AU qui sera analysé afin d'en définir la pertinence au regard du projet de PLU. Le souhait de la commune est de maîtriser le développement de sa population afin de pouvoir la satisfaire en termes d'équipements et de services aujourd'hui disponibles :
 - ✚ Des zones 2AU seront éventuellement à créer afin d'étaler l'urbanisation dans le temps et feront l'objet d'OAP ;
 - ✚ La maîtrise démographique est souhaitée avec un objectif d'environ 800 habitants d'ici à 2030, en concordance avec le SCoT ;
 - ✚ Le développement économique et agricole est à maintenir et à améliorer et notamment la prise en compte de l'agro-écologie et la sauvegarde des sols agricoles ;
 - ✚ La venue des bailleurs sociaux est à favoriser par l'acquisition foncière de terrains communaux.
- **Développer les mobilités douces et améliorer les voiries existantes :**
 - ✚ Imaginer des circuits piétons/vélos permettant de joindre certains quartiers, zones d'équipement et services au centre bourg et à Camarsac (le long du Gestas, chemin des écoliers, etc.).
- **Préserver et restaurer les biodiversités et les continuités écologiques :**
 - ✚ Prendre en compte les espèces patrimoniales et les corridors écologiques dans les projets d'aménagement ;
 - ✚ Mettre en valeur auprès des scolaires et du grand public la richesse écologique de la commune par d'éventuelles acquisitions foncières (zone humide).

AXE 1 – PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

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

- ❑ **Trame bleue** : protéger les abords des ruisseaux – bande inconstructible, protection et mise en valeur des sources, mares et étangs, maintien de la ripisylve et de la qualité des eaux ;
- ❑ **Trame verte** : protéger les bois et notamment les ensembles boisés, les arbres isolés, les haies et les corridors écologiques, Natura 2000, etc. ;
- ❑ **Préserver et rétablir les haies bocagères** ;
- ❑ Etudier la possibilité et la pertinence de classer de **nouveaux espaces en Espaces Boisés Classés** ;
- ❑ Espaces publics : **inscription d'emplacements réservés** pour la mise en valeur des chemins ruraux, l'élargissement voies ou sens unique, les liaisons douces à maintenir et à créer ;
- ❑ Patrimoine : exigences de qualité pour **le maintien du patrimoine architectural et des arbres**, pour une harmonie de l'habitat ;
- ❑ **Protéger la ressource en eau** :
 - ✚ Protéger et améliorer le réseau d'eau existant ;
 - ✚ Intégrer des prescriptions techniques dans le règlement pour la gestion EP et EU ;
 - ✚ Obliger à construire des réserves de rétention d'eau dans les opérations d'ensemble ;
- ❑ Continuités écologiques : **identifier et protéger les corridors écologiques** de circulation des espèces.

AXE 2 – CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET HABITAT

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

L'objectif de la commune est d'offrir les conditions nécessaires à la création d'une offre de logements diversifiée favorisant la **mixité sociale et la cohésion des rapports intergénérationnels des habitants actuels et à venir de la commune**.

Le projet communal est d'assurer une offre en logements diversifiée, respectant la qualité des paysages et des architectures. Elle souhaite ainsi permettre l'accès des jeunes au logement, accompagner si nécessaire les besoins en logement des anciens et arriver à recomposer un parc de logements assurant une dynamique démographique équilibrée dans les quinze années à venir pour atteindre une **population de l'ordre de 800 habitants en 2030** soit une augmentation de 123 habitants en plus par rapport à la population de 2016 (taux de croissance annuel de 1,2 %).

En moyenne, entre 2005 et 2016, la consommation de l'espace a été d'environ 12,7 ha pour la création de 99 logements (densité moyenne de 8 logements/ha). En n'allant pas développer des zones urbaines sur des secteurs dont la vocation agricole ou environnementale s'avère d'un intérêt majeur pour le territoire, en utilisant les terrains existants dans et aux abords immédiats des zones urbaines pour y favoriser l'urbanisation tout en préservant ce qui fait l'âme, le caractère, la valeur intrinsèque du territoire, son cadre de vie, la commune se fixe un **objectif moyen de 13 logements /ha** dans le PLU.

Le bourg sera conforté dans son rôle de centralité autour de ses équipements en créant les conditions d'un développement en lien étroit avec le tissu existant tant au plan urbain que paysager. Ce développement s'échelonnera dans le temps. Les orientations d'aménagement et de programmation viendront conforter la volonté d'économie de l'espace par des objectifs chiffrés.

Cette nouvelle offre de logements doit permettre **l'accueil de la nouvelle population et le maintien de la population en place** dans un environnement rural :

- ☐ Renforcer l'image du centre bourg (amélioration des équipements – convention d'aménagement de bourg) ;
- ☐ Diversifier le type d'habitat : besoin de plus de logements locatifs, politique communale d'acquisition foncière ;
- ☐ Développer l'offre de locatif et en logements plus petits afin de répondre à une demande existante, notamment de la part de jeunes couples qui cherchent à trouver un nouveau logement ;
- ☐ Réfléchir à la nécessité de développer une offre de logements à loyers modérés ou éventuellement d'accession sociale à la propriété ;
- ☐ Le maintien des populations locales dont les besoins ont évolué (vieillesse, diminution de la taille du ménage, décohabitation...);
- ☐ Encadrer la division parcellaire par le règlement.

La réalisation de cet objectif passe notamment par :

- ☐ La création de logements conventionnés sociaux locatifs ou en accession à la propriété ;
- ☐ La remise sur le marché de logements vacants ou dégradés le cas échéant.

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

- ❑ Donner des **limites à l'urbanisation** afin d'éviter l'urbanisation tentaculaire ;
- ❑ **Occuper les terrains constructibles en secteurs urbanisés en centre-bourg** ;
- ❑ **Limiter l'urbanisation dans les hameaux** ;
- ❑ Favoriser **l'insertion des nouvelles constructions en harmonie avec l'environnement** (intégration paysagère, impact sur l'environnement, énergies renouvelables...) ;
- ❑ **Maîtriser la croissance urbaine** en ouvrant progressivement les secteurs à l'urbanisation (zones 1AU puis zones 2AU).

La réalisation de ces objectifs implique notamment :

- ❑ La mise en place des emprises nécessaires à l'amélioration et l'aménagement des voies de circulation et chemins ruraux ;
- ❑ L'adaptation du réseau d'assainissement collectif pour répondre aux besoins actuels et à venir :
 - Redimensionner le réseau d'assainissement collectif des eaux usées ;
 - Adapter la capacité de traitement de la station actuelle et/ou créer une nouvelle station d'épuration ;
- ❑ La mise en place d'orientations particulières d'aménagement permettant d'encadrer les opérations d'aménagement et de prescrire un certain nombre de principes qualitatifs (création de haies ou de boisements, profils de voiries, noues drainantes...).
- ❑ Le règlement du PLU laisse la possibilité d'intégrer des éléments en faveur du développement durable et des économies d'énergie (récupération des eaux de pluie, panneaux solaires, matériaux innovants...) ;
- ❑ L'obligation de prévoir des réservations pour le passage de la fibre numérique.

AXE 3 – SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'activité économique est un corollaire de la fonction « habiter ». La commune possède une seule véritable entreprise (KP1). Elle souhaite accompagner cette entreprise en lui permettant de réaliser un parking de stationnement pour véhicules légers.

Croignon veut profiter de son aura pour accueillir d'autres activités dans sa proximité et celle de la RD 936. Elle souhaite mettre en place un zonage spécifique qui permettra, soit l'autorisation d'implanter des activités nouvelles, soit de réhabiliter des bâtiments existants pour créer des emplois dans les secteurs diversifiés.

La commune souhaite accueillir de nouveaux ménages sur son territoire. Elle doit également permettre l'accueil d'entreprises et d'activités vecteur d'emplois et d'animation. Pour cela, elle se fixe comme objectif de :

- ☐ Permettre aux activités artisanales et industrielles de s'agrandir si nécessaire et se donner la possibilité d'accueil d'activités nouvelles à proximité ;
- ☐ Protéger les activités agricoles de l'urbanisation et permettre leur développement ;
- ☐ **Préserver les sièges d'exploitation agricole ainsi que les terroirs viticoles** et permettre leur développement et évolution en autorisant les activités complémentaires à l'agriculture et à la viticulture ;
- ☐ **Préserver les activités existantes** des zones d'activités du bourg et permettre leurs évolutions le cas échéant ;
- ☐ Prévoir le développement économique futur en autorisant la création de locaux à vocation de service dans les zones urbaines ;
- ☐ **Favoriser le développement touristique** en s'appuyant sur le potentiel existant offert par la commune tant par ses paysages que par son patrimoine bâti ;
- ☐ **Permettre l'implantation d'activités touristiques** : restaurant, chambres d'hôtes, aire naturelle de camping, aire accueil camping-car, etc.
- ☐ **Favoriser le renforcement des réseaux de communication numérique**, facteur de développement et de vie incontournable permettant de maintenir ou de créer les activités économiques sur le territoire.

Axe 4 – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS DU TERRITOIRE

La commune de Croignon est soumise au :

- ☐ Risque de mouvement de terrain, dû à la présence de carrières souterraines abandonnées (Plan de Prévision des Risques Mouvements de Terrain en cours) ;
- ☐ Risque d'inondation avec la zone submersible du Gestas.

La commune souhaite :

- ☐ **Protéger les milieux sensibles**

En plus du site Natura 2000 « Réseau hydrographique du Gestas », la commune recense une ZNIEFF de type 2 « Vallée du Gestas » et des zones humides sur la frange Ouest de son territoire. Ces secteurs d'intérêt biologique et écologique, ainsi que les zones humides repérées par Epidor, sont à préserver de l'urbanisation et de toutes les formes d'activités et d'usage non compatibles.

Ces secteurs ont vocation à être classés en zone naturelle protégée.

- ☐ **Neutraliser l'accroissement de la population dans les zones à risque submersion du Gestas et carrières.**

