



erea
Conseil

URBANISME DÉVELOPPEMENT ENVIRONNEMENT

39, rue Furtado

33800 BORDEAUX

Tél : 05 56 31 46 46

Fax : 05 56 31 40 77

e-mail : erea@erea-conseil.fr



URBANhymns

Place du Marché

17610 SAINT-SAUVANT

Tél : 05 46 91 46 05

Fax : 05 46 91 41 12

e-mail : uh@orange.fr

COHÉO

15 rue Paul Louis Lande

33000 BORDEAUX

Tél : 05 56 31 22 88

Fax : 05 56 31 25 57

n.pinel@coheo.com



17 Cours Xavier Arnoz

33082 BORDEAUX Cedex

Tél : 05 56 79 64 20

Fax : 05 56 79 64 24

PIECE N° 2.0

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE GREZILLAC



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

REVISION ARRÊTÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 18 JANVIER 2012

REVISION APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 16 MAI 2013

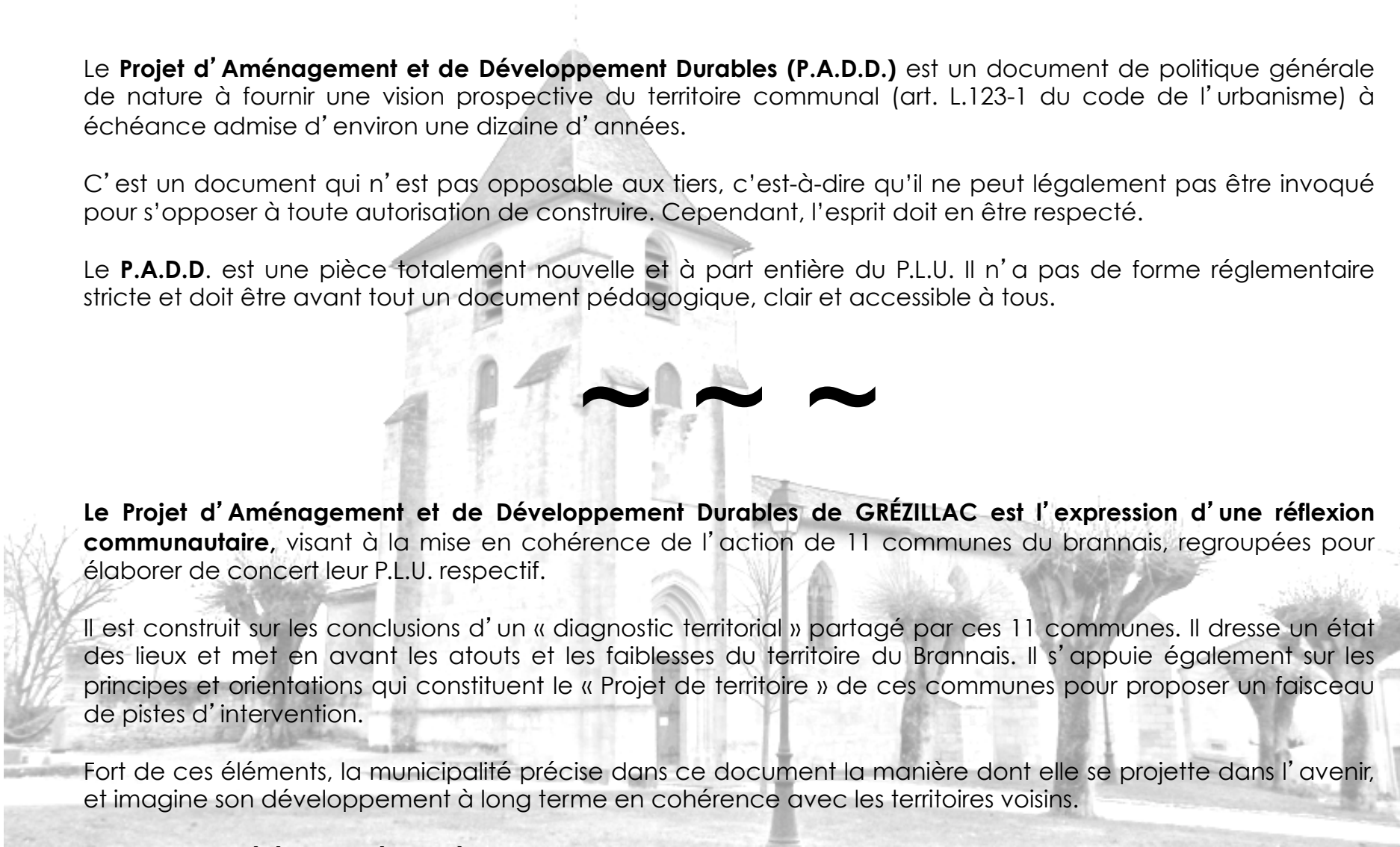
Commune de Grézillac

PLU

Plan Local d'urbanisme

PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)



Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)** est un document de politique générale de nature à fournir une vision prospective du territoire communal (art. L.123-1 du code de l'urbanisme) à échéance admise d'environ une dizaine d'années.

C'est un document qui n'est pas opposable aux tiers, c'est-à-dire qu'il ne peut légalement pas être invoqué pour s'opposer à toute autorisation de construire. Cependant, l'esprit doit en être respecté.

Le **P.A.D.D.** est une pièce totalement nouvelle et à part entière du P.L.U. Il n'a pas de forme réglementaire stricte et doit être avant tout un document pédagogique, clair et accessible à tous.



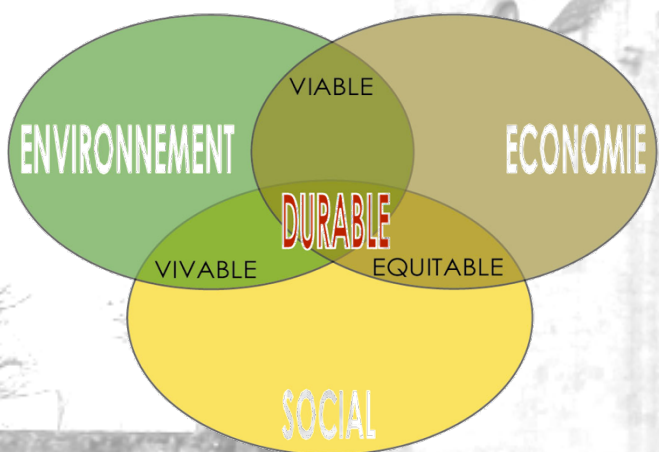
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de GRÉZILLAC est l'expression d'une réflexion communautaire, visant à la mise en cohérence de l'action de 11 communes du brannais, regroupées pour élaborer de concert leur P.L.U. respectif.

Il est construit sur les conclusions d'un « diagnostic territorial » partagé par ces 11 communes. Il dresse un état des lieux et met en avant les atouts et les faiblesses du territoire du Brannais. Il s'appuie également sur les principes et orientations qui constituent le « Projet de territoire » de ces communes pour proposer un faisceau de pistes d'intervention.

Fort de ces éléments, la municipalité précise dans ce document la manière dont elle se projette dans l'avenir, et imagine son développement à long terme en cohérence avec les territoires voisins.

Ce P.A.D.D. a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil Municipal du 14 mai 2009.

Le **P.A.D.D.** de la commune de **GREZILLAC** se décline en trois thèmes concourant à une appréhension globale du territoire et de ses potentialités de développement.



1

Environnement, Patrimoine et cadre de vie

2

Déplacements et équipements, économie

3

Habitat et accueil résidentiel

ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

GREZILLAC est **une commune rurale du territoire du brannais**, rattachée au Pays du Libournais. Malgré un positionnement dans la large périphérie de l'agglomération bordelaise, elle devient peu à peu une commune soumise à son attraction et ressent les effets de ce développement urbain.

Le territoire communal est principalement soumis au **risque de mouvement de terrain**, en raison de la présence de nombreuses carrières souterraines importantes parcourant la commune et du phénomène de **retrait - gonflement** des sols argileux. Le secteur Nord de la commune bordant la Dordogne est soumis au **risque inondation**. Ces phénomènes constituent de réels dangers pour les biens et les personnes.

La viticulture constitue une composante importante de l'occupation du sol et du paysage qu'elle participe à modeler. Bien qu'une grande partie de la commune soit couverte par une AOC, l'évolution des pratiques et les tendances économiques pourraient modifier profondément ces paysages à l'avenir.

Outre les paysages viticoles, la communes de GREZILLAC offre **une diversité paysagère** ponctuée par l'alternance de vallons, de boisements, de prairies et de ripisylves. Ils sont le **refuges d'une importante richesse écologique reconnue, mais sensible**. De même, **le lit de la Dordogne, au Nord, est classé Natura 2000 en raison de son grand intérêt naturel**. Ces éléments lui confèrent un cadre de vie d'une grande qualité qu'il convient de préserver pour les générations actuelles et futures.

Le patrimoine bâti ancien est encore très présent sur GREZILLAC. S'il demeure le témoin d'un passé et d'un mode de vie en parti révolu, il n'en est pas moins un **élément identitaire fort de son histoire**, dont la fragilité appelle sa protection et sa valorisation (église, château, croix, fontaine, lavoir...)

L'architecture d'inspiration rurale et agricole nécessite des **mesures adaptées pour permettre son évolution et assurer sa pérennité** (changement/reconversion en habitation, extension des exploitations pérennes...).

GRANDES ORIENTATIONS

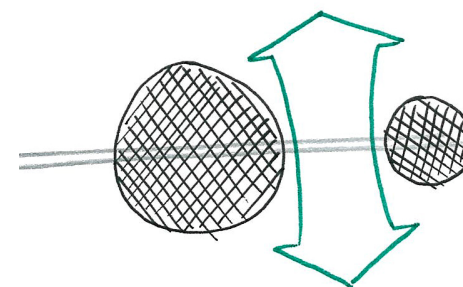
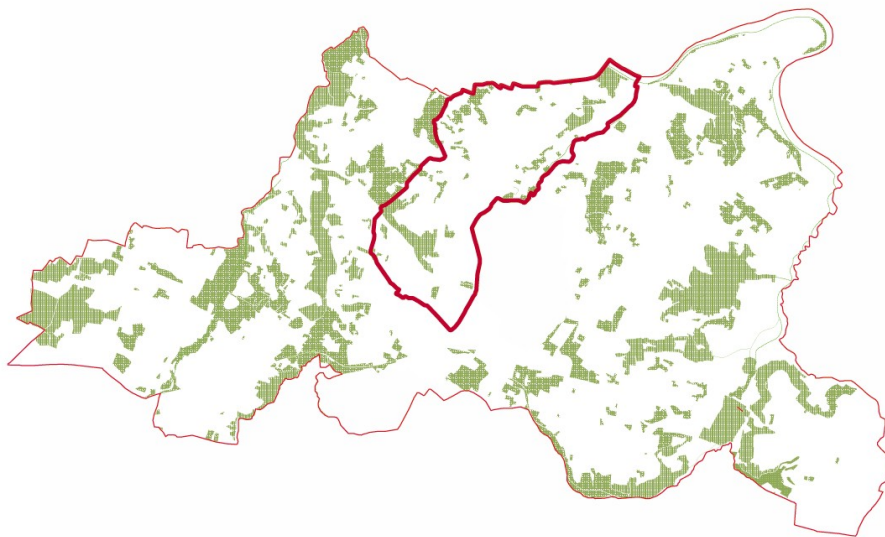
- Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique de toute urbanisation, afin d'assurer leur pérennité
- Définir l'identité paysagère de la commune, notamment par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine
- Mettre en place les conditions de la découverte et de l'appropriation du patrimoine paysager local
- Faire de la viticulture un élément actif du paysage en affirmant ses qualités esthétiques
- Appliquer une politique de gestion des risques naturels



MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Préserver les secteurs ayant un intérêt écologique, de toute urbanisation afin d'assurer leur pérennité

- Appliquer les mesures réglementaires de protection sur les sites reconnus (Natura 2000, ...) et rendre inconstructible les secteurs ayant un intérêt écologique et paysager identifié comme sensible : la Dordogne et ses rives, le ruisseau le Lyssandre et sa ripisylve
- Protéger les boisements et les alignements d'arbres remarquables, ainsi que les haies par leur classement en Espace Boisé Classé (EBC), notamment les boisements en bord de Dordogne, sur le Pey de Prat, Granet, entre Maurice et Crusquignarde
- Réhabiliter des coupures vertes (haies, bosquets, champs cultivés ou prairies) par la définition de limites claires entre les espaces agricoles ou naturels et urbains
- Favoriser les pratiques agricoles et éco-citoyennes qui entretiennent et mettent en valeur les milieux naturels : jardins, pelouses (calcicoles et mésophiles), les berges d'Estey, les ripisylves...



Ménager des coupures
d'urbanisation

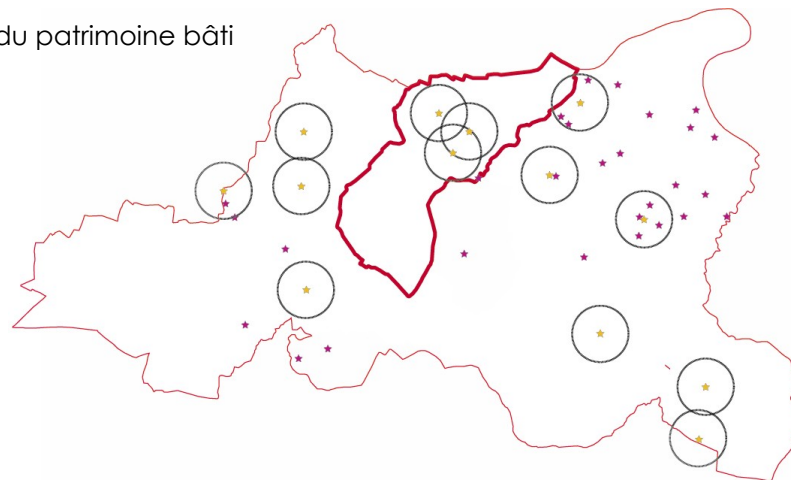
MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Définir l'identité paysagère de la commune, notamment par la limitation de l'étalement urbain et la qualité de l'organisation urbaine

- Limiter les projets d'urbanisation à proximité des villages ou hameaux anciens, à l'exclusion de la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (changement d'affectation)
- Déterminer une urbanisation aux fronts clairs et structurés au contact des espaces naturels et agricoles (traitement paysager spécifique et définition de principe de plantations en bordure de propriété ou de voie publique)
- Respecter les modalités anciennes de structuration et d'organisation de la forme urbaine en privilégiant un développement concentrique plutôt que linéaire, en réalisant de véritables quartiers connectés à leur environnement
- Proscrire l'urbanisation des rebords de coteaux
- Protéger les perspectives et les qualités esthétiques de sites naturels ou urbain, notamment sur le bourg, vers Carrugades et Peys Arnaud, vers Lugaïnac et vers Jos

O Articuler le projet autour de la protection et de la pleine expression du patrimoine local

- Inventorier et inscrire la préservation du petit patrimoine et du bâti de qualité
- Soutenir la réhabilitation du patrimoine ancien bâti (entretien, extension, changement de destination...)
- Prendre en compte les mesures administratives de protection du patrimoine bâti (périmètre des Monuments Historiques)



MISE EN ŒUVRE DU PROJET

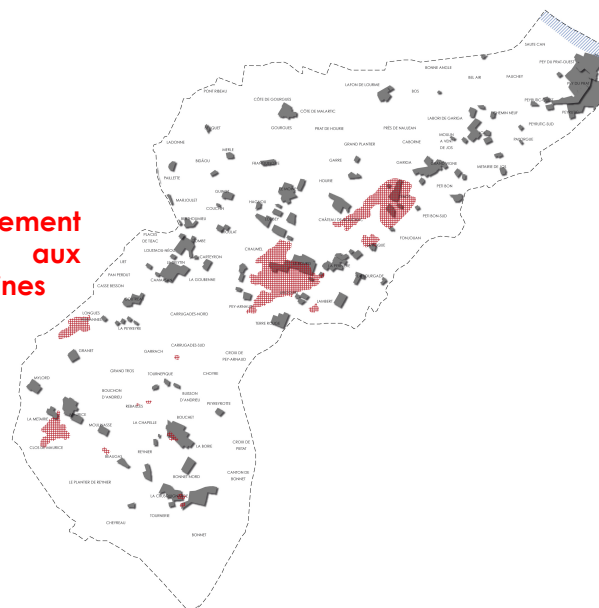
O Faire de la viticulture un élément actif du paysage en affirmant ses qualités esthétiques

- Préserver du développement résidentiel les terres viticoles classées en AOC, afin de ne pas compromettre la pérennité des exploitations et affirmer également leur qualités esthétiques

O Appliquer une politique de gestion des risques naturels

- Prévenir et sécuriser principalement les zones soumises au risque de mouvement de terrain :
 - recenser les unités foncières concernées
 - informer la population
 - sécuriser les entrées et les puits de jour des carrières
 - participer à l'élaboration du Plan de Prévention à l'étude
- Encadrer tout projet de construction et d'extensions du bâti existant sur les secteurs concernés par les risques de mouvement de terrain (principalement Tenot, La Roque, Lescours, Le Bourg, Lambert, Bouchet et Maurice-Clos de Maurice) et d'inondation (bords de Dordogne et du Lyssandre)

**Zones de mouvement
de terrain lié aux
carrières souterraines**



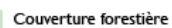
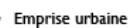
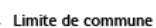
**Zone inondable de la
vallée de la Dordogne**

ENVIRONNEMENT, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

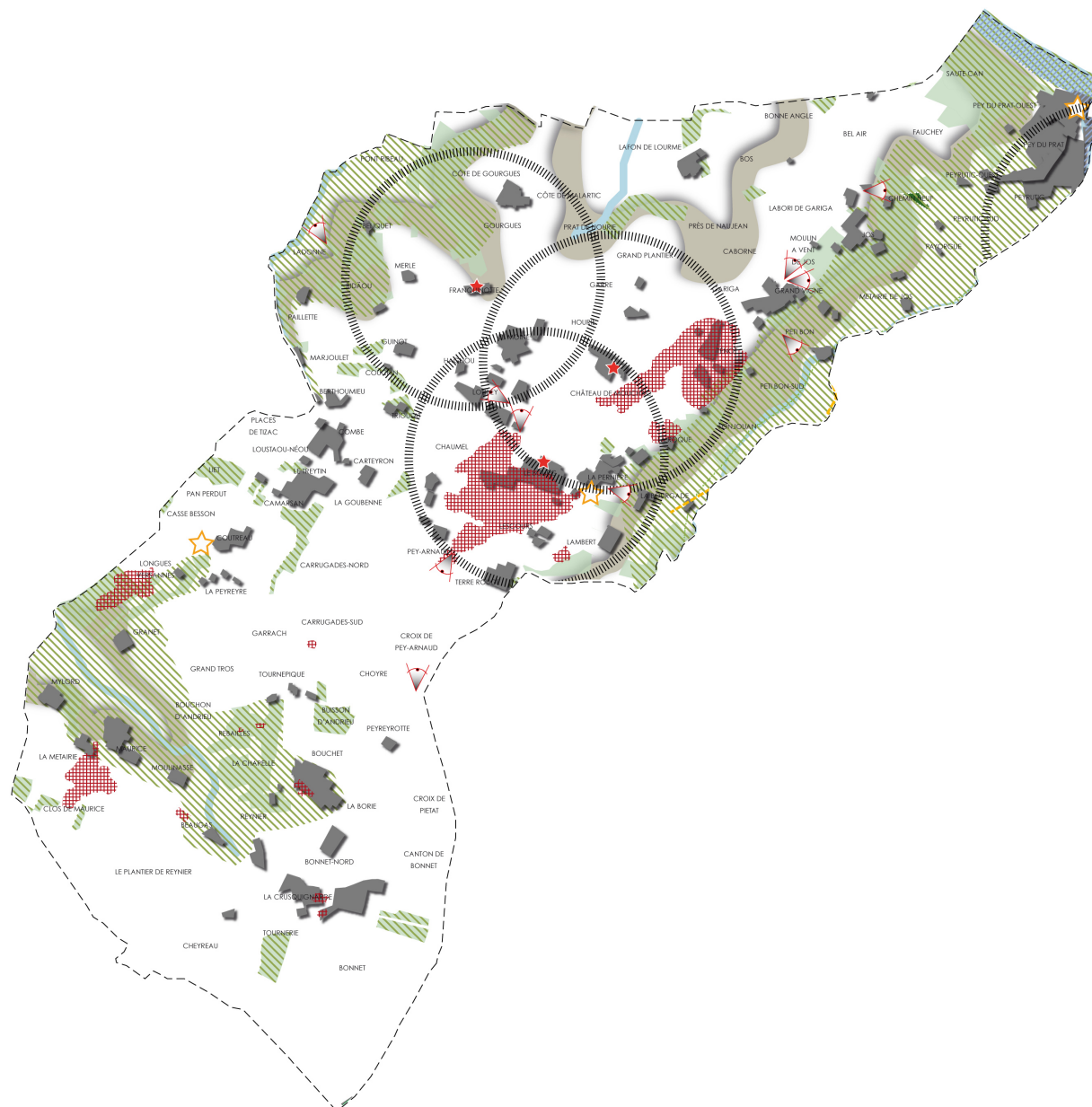
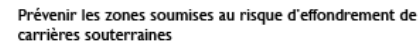
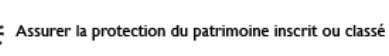
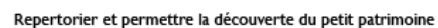
Environnement, patrimoine et cadre de vie

novembre 2006

Etat des lieux



Matérialisation des enjeux



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

La RD 936 place le territoire du brannais au cœur des liaisons reliant les bassins de vie de Bordeaux, Sainte-Foy-la-Grande et de Bergerac. Elle positionne la commune de GREZILLAC au cœur d'un réseau viaire hiérarchisé qui facilite les échanges avec les autres pôles du département. Cependant, la qualité de cette desserte nourrit son attractivité, favorisant l'accroissement des déplacements vers la métropole bordelaise et bouleversant la vie locale.

La densification croissante de l'urbanisation le long des principaux axes irriguant le territoire du brannais et l'accroissement des trafics induits posent **la question de la sécurité routière et de la fluidité des trafics lors des traversées des zones agglomérées et des centre-bourg**, notamment à GREZILLAC sur la RD 936 et la RD 11.

L'augmentation de population enregistrée depuis 1999 (+15%) sur la commune, entretenue par l'attractivité croissante du territoire, appelle désormais **une réflexion communautaire sur l'évolution des besoins des habitants afin de s'affirmer comme un territoire de vie**. Dans cette logique, ce phénomène suggère une action structurée sur le renforcement du poids du centre bourg en densifiant les équipements et les services.

GREZILLAC constitue l'un des pôles d'influence du territoire du brannais en termes d'emplois, de commerces et de services, notamment avec la zone du Pey-du-Prat. Cette attractivité est concurrencée par la proximité de pôles urbains d'importance (Créon, Libourne, Rauzan). Aussi dans le cadre d'un développement économique intercommunal, la municipalité souhaite **valoriser son potentiel économique** que lui confère l'axe de la RD 936 pour favoriser l'emploi local. Dans cette perspective, la Communauté de Commune y réalise une Zone d'Aménagement Concertée à vocation économique en connexion avec les activités du Pey-du-Prat, le futur « parc du Lyssandre ».

Très présente sur la commune, l'activité viticole doit être protégée d'un développement urbain compromettant le dynamisme des exploitations et la qualité paysagère de la commune par la création de friches.

GRANDES ORIENTATIONS

- Maintenir et renforcer les activités économiques sur le territoire communal
- Permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable
- Adapter les équipements aux besoins des résidents
- Améliorer la qualité de l'espace public



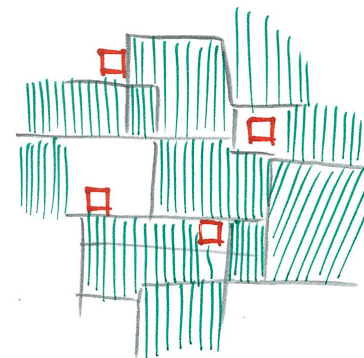
MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Soutenir et renforcer les activités économiques

- Maintenir et densifier la présence de commerces et services de proximité sur la commune (Bourg, Olibey, Pey du Prat, Peyrusic, Payorgue) en laissant les possibilités d'évolution ou de restructuration du bâti
- Favoriser l'implantation de nouvelles activités commerciales, de services et d'équipements avec la création d'une Zone d'Aménagement Concertée à vocation principalement économique sur les communes de Grézillac et en partie sur Lugaigac et Branne. Sur Grézillac, elle s'implantera sur près de 9 ha, dans le prolongement de la zone de la Pey-du-Prat, le long de la RD 936 sur les secteurs de Payorgue et Peyrusic-Sud.

O Permettre aux activités agricoles de disposer d'un territoire d'expression durable

- Lutter contre la dilution de l'urbanisation et la constitution d'enclaves bâties
- Proscrire une urbanisation proche des exploitations agricoles afin d'éviter les conflits d'usage et de ne pas entraver d'éventuelles extensions
- Permettre la diversification des activités agricoles (visites, vente directe de produits...)



Eviter le mitage des terres viticoles par l'urbanisation



Définir des périmètres de protection de bon voisinage entre constructions neuves et viticulture

MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Améliorer la qualité de l'espace public

- Revaloriser les espaces communs par la requalification des espaces publics du centre bourg et ceux des villages les plus importants

O Adapter les équipements et services aux besoins des résidents

- Pratiquer une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires
- Participer à une réflexion communautaire sur l'amélioration des réseaux de distribution d'eau potable et à la politique intercommunale en matière de développement des équipements et services
- Etendre la couverture de l'assainissement collectif :
 - avec la création d'une nouvelle station d'épuration sur Branne répondant aux besoins actuels et futurs en matière de développement des communes de Branne, de Cabara, Grézillac, Lugaïnac et Saint Aubin de Branne
 - avec l'implantation de 5 micro stations : bourg/le Moine, Bouchet, Maurice, Gariga et Coutreau
- Favoriser les activités culturelles et sportives pour dynamiser la vie associative dans le centre bourg et offrir un cadre intégrateur aux nouveaux résidents avec la création d'un pôle d'équipements de loisirs et sportif sur le secteur de Terres Rouges
- Améliorer les conditions de circulation et la sécurité des déplacements le long de la RD 936 par :
 - L'élargissement de la RD 936 entre le secteur La Combe et La Côte de Jos
 - La création de plusieurs giratoires
- Améliorer la couverture de la sécurité incendie sur les hameaux Lafon de Lourme et Maurice (mise aux normes et implantation d'hydrants et création de bâches)
- Aménager sur le bourg, au niveau de la place de la mairie, du cimetière et de l'école, une aire de stationnement

ECONOMIE, DEPLACEMENTS ET EQUIPEMENT

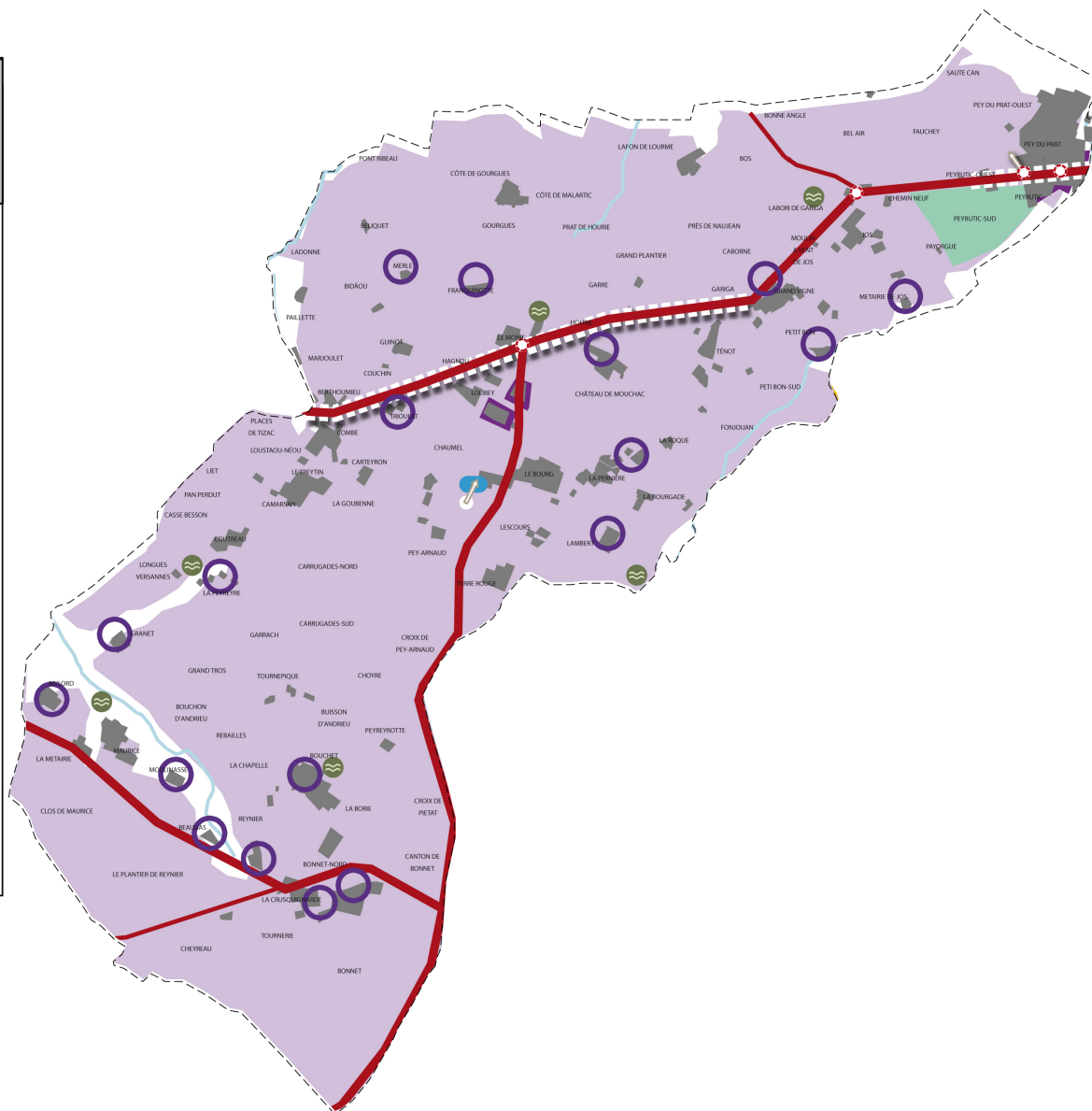
Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

*Economie, déplacements
et équipements*

novembre 2011

Etat des lieux

-  Limite de commune
-  Emprise urbaine
-  Vignoble AOC
-  Réseau de voirie principal
-  Réseau hydrographique
-  Accroître la capacité d'assainissement collectif
-  Réaliser des aménagements de sécurité
-  Aménager de nouvelles voies de desserte
-  Aménager des places de stationnement
-  Protéger les exploitations viticoles
-  Créer une Zone d'Aménagement Concertée à vocation économique



ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Depuis 1999, le territoire du brannais connaît une dynamique urbaine très marquée qui ne cesse de croître chaque année. Ainsi sur GREZILLAC, ces 6 dernières années, le rythme de construction annuel a été multiplié pratiquement par 3 par rapport à la décennie précédente.

Au-delà de l'accroissement de population, **les effets de cette urbanisation difficilement maîtrisée** se traduisent par une modification profonde du cadre de vie, une empreinte durable sur les paysages et l'influence grandissante de comportements urbains sur des modes de vie ruraux.

Guidée par la faiblesse du prix du foncier, ce développement urbain s'appuie sur la production d'un seul type de logement : celui de la maison individuelle. Fortement consommatrice d'espace, **cette urbanisation contemporaine s'accorde peu avec son environnement proche** en s'affranchissant de la structure des hameaux et du centre bourg, et de son intégration paysagère.

De plus, **la standardisation des constructions actuelles** perturbe la lecture de l'espace communal en banalisant le patrimoine rural et le bâti de qualité. Outre leur qualités esthétiques, ces éléments constituent un atout pour l'affirmation de l'identité communale associée à une image rurale qui doit être préservée.

Comme de nombreuses commune du brannais, GREZILLAC doit faire face au renchérissement de l'immobilier, aux contraintes foncières (relief, agriculture, assainissement, carrières souterraines et inondations), ainsi qu'au vieillissement d'une partie de sa population.

A l'horizon de 2025, GREZILLAC pourrait atteindre 870 habitants. Au-delà des enjeux de mixité sociale et de renouvellement de population, il s'agit de se donner les moyens d'offrir à tous un habitat de qualité correspondant aux besoins de chacun.

GRANDES ORIENTATIONS

- Mettre en place les conditions d'un développement résidentiel maîtrisé
- Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine
- Promouvoir la qualité des implantations résidentielles



MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Mettre en place les conditions d' un développement résidentiel maîtrisé

- Encadrer la demande croissante en matière résidentielle en mobilisant 7,1 ha de nouvelles surfaces urbanisables (immédiatement urbanisables : zones 1AU, ou nécessitant un renforcement des réseaux : 2AU). L' accroissement du parc est limité à la création d'environ 65 logements à l' échéance de 2025.
- Densifier le centre bourg et les principaux hameaux sous réserve de l'avis favorable du service des carrières
- Renforcer l'offre foncière sur les sites pouvant s'affranchir de contraintes spécifiques (relief et paysage, agriculture, inondation, carrières souterraines). 8 sites sont retenus :
 - Carteyron
 - Camarsan
 - Pey-du-Prat / Peyrutic
 - Lafon de Lourme
 - Le Bourg
 - Goubenne
 - La Bourgade
 - Maurice
- Pratiquer une ouverture à l'urbanisation raisonnée en cohérence avec la capacité des équipements et services communautaires : 2 ha sont proposés à court terme (zones 1AU) et 5,1 ha sont proposés à moyen et long terme (zones 2AU)

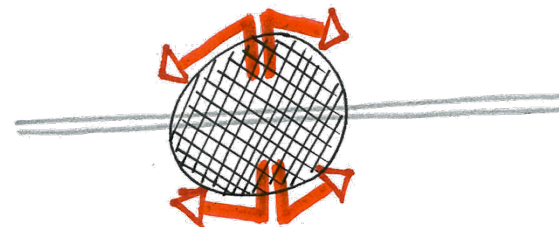
O Diversifier le parc immobilier et assurer la mixité urbaine et sociale

- S'adapter aux évolutions sociales et aux besoins des nouveaux foyers (jeunes couples, personnes âgées...) en proposant une diversification des produits immobiliers et fonciers (taille, locatifs, social, accession à la propriété...) avec la réalisation par la municipalité de 3 opérations de logements sociaux dans le centre bourg offrant 9 logements du T2 au T5.
- Encourager et encadrer la rénovation du patrimoine bâti ancien

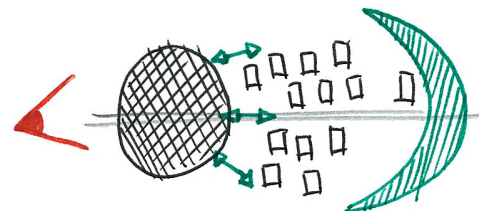
MISE EN ŒUVRE DU PROJET

O Promouvoir la qualité des implantations résidentielles

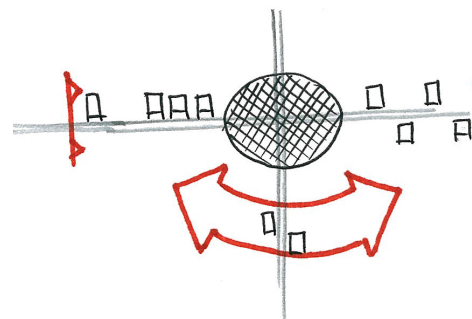
- Veiller à la coexistence visuelle et fonctionnelle des ensemble bâtis contemporains et des ensemble anciens
- Promouvoir des formes urbaines diversifiées évitant la standardisation des ensembles pavillonnaires les plus récents
- Constituer des fronts clairs d'urbanisation produisant une perception lisibles de l'espace communal
- Définir des principes rigoureux d'urbanisation répondant de manière cohérente à la protection des sites écologiques, à l'insertion paysagère, et à la greffe dans la structure patrimoniales du bourg et hameaux anciens :
 - formes architecturale (principes de charte),
 - règlement de lotissement,
 - disposition sur la parcelle et la voirie,
 - densité,
 - volume,
 - accompagnement végétal...



Epaissir les mûles anciens dans la limite des contraintes paysagères et fonctionnelles



Préserver des entrées de ville vierges de constructions neuves



Stopper l'étirement pavillonnaire

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Habitat et accueil résidentiel

novembre 2006

Etat des lieux

-  Limite de commune
-  Emprise urbaine
-  Couverture forestière
-  Réseau de voirie principal
-  Réseau hydrographique

Matérialisation des enjeux

-  Préserver les rebords de coteaux de l'urbanisation
-  Aménager de nouvelles voies de desserte
-  Définir des sites de développement urbain à court terme
-  Définir des sites de développement urbain à moyen et long terme

