



PLAN LOCAL D'URBANISME
de SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE

**4a- PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Révision Prescrite	Projet PLU arrêté	PLU approuvé
le 23 mars 2004	29 juin 2010	

Vu pour être annexé le

Le Maire,



Agence **UrbAm**
7 Avenue Georges Brassens
33240 PEUJARD

SOMMAIRE

PARTIE I : RAPPEL REGLEMENTAIRE

PARTIE II : ORIENTATIONS GENERALES

A – Thème 1 : Accueillir une population nouvelle dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé.

Valoriser le cadre et la qualité de vie pour tous les habitants.

B - Thème 2 : Développer une véritable politique de l'Habitat.

C - Thème 3 : Renforcer les activités commerciales, industrielles et artisanales pour conforter son image de pôle économique.

D – Thème 4 : Pérenniser l'activité Agricole et Viticole.

E – Thème 5 : Promouvoir l'accueil d'activités de Loisirs et de Tourisme.

F – Thème 6 : Protéger et Valoriser les espaces naturels, paysagers et patrimoniaux.

PARTIE III : SYNTHESE

PARTIE II : ORIENTATIONS GENERALES

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent autour des trois thèmes suivants :

Thème 1 : Accueillir une population nouvelle dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé.

Valoriser le cadre et la qualité de vie pour tous les habitants.

Thème 2 : Développer une véritable politique de l'Habitat.

Thème 3 : Renforcer les activités commerciales, industrielles et artisanales pour conforter son image de pôle économique.

Thème 4 : Pérenniser l'activité Agricole et Viticole.

Thème 5 : Promouvoir l'accueil d'activités de Loisirs et de Tourisme.

Thème 6 : Protéger et Valoriser les espaces naturels, paysagers et patrimoniaux.

Ces thèmes ne présentent aucune hiérarchie particulière.

La déclinaison de ces principaux thèmes suppose une présentation complémentaire synthétique, respectant la progression : diagnostic, objectifs, moyens, et ce, pour chacun d'entre eux.

Ainsi :

A - THEME 1 : ACCUEILLIR UNE POPULATION NOUVELLE DANS LE CADRE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE. VALORISER LE CADRE ET LA QUALITE DE VIE POUR TOUS LES HABITANTS

Diagnostic : Rappel

Grandes unités paysagères :

Dichotomie du territoire à la fois « ville » et « campagne ».

- Vaste zone de marais (2/3 du territoire) à proximité de l'estuaire de la Gironde à destination agricole
- Coteaux viticoles à l'est (zones AOC)
- Les **noyaux urbains** : **centre- bourg** dense, avec un bâti sur deux ou trois niveaux parfois ; mais où les fermes jouxtent des maisons de ville. Les **hameaux ruraux**, lorsqu'ils ne sont pas « rattrapés » par l'urbanisation, sont préservés, assez anciens et denses à l'exemple du Pas d'Ozelle ou des Renauds. De nombreux cours d'eau : réseau du marais et ruisseaux (avec en général boisement préservé à proximité).

Risques d'inondation liés à la Gironde (PPRI instauré)

Sont recensés :

- Deux **ZNIEFF** et une zone **Natura 2000** sur le territoire communal.
 - Un patrimoine archéologique intéressant sur plusieurs sites répartis sur la commune.
- Un patrimoine architectural intéressant au bourg, notamment l'église.

La politique communale est de confirmer le bourg et de reconnaître les hameaux, et dans le même temps de rentabiliser les réseaux.

OBJECTIFS	MOYENS
Aménagement structuré, équilibré et qualitatif du territoire communal. Répondre à la demande en habitat de manière cohérente, tout en conservant l'identité de la commune pour valoriser son image, notamment dans les hameaux. Recherche d'une cohésion urbaine plus forte sur l'ensemble du territoire en développant notamment les hameaux principaux.	Cet objectif se traduit par : La valorisation et le renforcement du centre bourg, par le maillage des quartiers anciens et nouveaux, => Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagement et traduits au zonage en zone Ua, Ub et 1AU, => Création de zones 1AU pour permettre l'urbanisation des secteurs enclavés dans le tissu urbain. L'ouverture à l'urbanisation d'une surface cohérente en fonction des objectifs énoncés, => zonage réalisé en vue de répondre à un objectif d'environ 1,4% de croissance démographique annuelle, soit environ 20 logements nouveaux par an pendant 10 ans (cela correspond à un renforcement de l'évolution démographique actuelle), La densification des hameaux principaux de manière à équilibrer le développement communal, =>Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagement et traduits au zonage en zone Uc et 1AU.

Diagnostic : Rappel

Les équipements participent à l'organisation du bourg (écoles, cinéma, RPA).

Présence de « poches » vierges de constructions au cœur du centre bourg. Peu de rues transversales viennent densifier les arrières des grandes artères.

Présence à proximité du bourg de zones d'activités diversifiées.

Forte demande en terrains à bâtir pour de la construction à usage d'habitation.

OBJECTIFS	MOYENS
Valorisation du centre bourg Confirmer l'attractivité du centre bourg sur la population, et son rôle central dans le développement du tissu urbain.	Cet objectif se traduit par : La valorisation des entrées et de la traversée du bourg, => Principes d'aménagement prévus à la Convention d'Aménagement de Bourg (CAB) La possibilité donnée d'implanter des activités, de services, de commerces dans l'hyper centre du bourg, => Règlement souple des zones urbaines permettant la mixité des usages. => Pas de C.O.S. imposé en centre-bourg, La création de lien entre les entités bâties par le biais des « poches » vierges à urbaniser => Zonage des zones 1AU dans le bourg, => Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagement et traduits au zonage.
Réflexion sur la circulation et le stationnement en centre-bourg Prise en compte des équipements collectifs et sécurisation de leurs abords.	Cet objectif se traduit par : L'aménagement des entrées et de la traversée du village, => Principes d'aménagement prévus à la CAB La distribution pertinente des zones constructibles autour du bourg, en prenant en compte la création de voies, => Zonage de zones 1AU autour du bourg et emprises des futures voies, => Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagement et traduits au zonage.

Diagnostic : Rappel

Le **bourg** est constitué de voies ayant peu de transversales ; des **quartiers** résultant d'une récente extension urbaine comprennent des lotissements denses et des équipements collectifs.

Les **hameaux ruraux** qui sont « rattrapés » par ces extensions plus ou moins récentes constituent désormais les entrées urbaines de Saint-Ciers-sur-Gironde.

L'enjeu de gestion de ces entrées réside peut-être dans une distinction en deux temps : l'entrée péri-urbaine puis l'entrée plus marquée du centre dense.

Sont à la disposition de la Commune :

- 1 mairie
- 1 église
- 1 poste
- 1 bibliothèque municipale
- 1 médiathèque
- 2 écoles maternelles et primaires (dont 2 privées) et 1 école maternelle (pas d'extensions des structures scolaires prévues)
- 1 collège
- 1 salle des fêtes
- 1 musée de l'archéologie
- 1 cantine scolaire
- 1 complexe sportif (stade de football, terrains de tennis, gymnase, Bois de Berdassit aménagé ...).
- 1 perception
- Maison de la solidarité regroupant les services aux particuliers
- Maison de retraite médicalisée
- Réseau d'assainissement : 1 station d'épuration

Le réseau de voies secondaires est moyennement fourni et ne permet pas une desserte optimale de l'ensemble des zones potentiellement constructibles de la Commune.

La commune maîtrise des réserves foncières importantes sur l'ensemble du territoire communal qu'elle destine pour partie à l'accueil d'équipements.

OBJECTIFS	MOYENS
Mettre en valeur les entrées de ville	Cet objectif se traduit par : Aménagements urbains et paysagers le long de la RD 255, RD 23, RD 18 et RD 255E3 =>Principes d'aménagement prévus à la Convention d'Aménagement de Bourg
Développer la capacité des équipements publics En adéquation avec les projets urbains et l'évolution démographique envisagée.	Cet objectif se traduit par : Projet de maison des associations (rénovation de bâti existant), Projet d'école de musique intercommunale, Projet de la Maison du Port des Callonges, intercommunale. => Liste des emplacements réservés présents sur le règlement, document graphique.

B - THEME 2 : DEVELOPPER UNE VERITABLE POLITIQUE DE L'HABITAT

Diagnostic : Rappel

La commune accueille 50 logements sociaux et 33% du parc est constitué de locatif (donnée de 1999)
 L'OPAH en cours sur le territoire permet la réhabilitation de nombreux logements,
 Du bâti vacant dans le centre bourg, en majorité en vente, mais également dans les hameaux maillant le territoire communal,
 Des secteurs vierges d'urbanisation au cœur du bâti du bourg,
 Une forte demande pour de la construction neuve et pour du locatif.

OBJECTIFS	MOYENS
Accompagner la réalisation de lotissements privés.	→ Ces objectifs se traduisent par : La préservation, la valorisation et le renforcement du centre ville, <i>=>Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagement, concernant l'extension du centre ville ;</i> <i>=> Pas de C.O.S. imposé en centre ville,</i> <i>=>Création de zones 1AU pour permettre l'urbanisation des secteurs enclavés situés au sein du tissu urbain.</i>
Développer le logement locatif.	→ L'ouverture à l'urbanisation d'une surface cohérente en fonction des objectifs énoncés, <i>=> zonage réalisé en vue de répondre à un objectif d'environ 1,8 % de croissance démographique annuelle, soit environ 24 logements nouveaux par an pendant 10 ans (cela correspond à un renforcement de l'évolution démographique actuelle),</i> Le maillage des quartiers anciens et nouveaux, <i>=> Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagement, et traduits au zonage.</i>
Poursuivre les initiatives engagées pour permettre la rénovation du bâti ancien.	→ Poursuivre les initiatives engagées pour permettre la rénovation du bâti ancien, par la prise en compte de l'existant dans le développement de l'urbanisation envisagée. <i>=>Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagement, et traduits au zonage.</i>

C - THEME 3 : RENFORCER LES ACTIVITES COMMERCIALES, INDUSTRIELLES ET ARTISANALES POUR CONFORTER SON IMAGE DE POLE ECONOMIQUE

Diagnostic : Rappel

Plusieurs secteurs d'activités économiques répartis pour l'essentiel au nord, à l'est et au sud du bourg, dont il reste peu d'extensions possibles pour certaines (aux *Sablards*)

Un centre bourg qui accueille une diversité de petits commerces et services, à l'échelle du canton

L'intercommunalité a la compétence en matière de développement économique

153 entreprises et activités référencées sur la commune, dont :

- 58 commerces et services
- 64 exploitations agricoles,
- 15 artisans
- 6 activités liées au vin (hors exploitations)
- 15 professions libérales

OBJECTIFS	MOYENS
Maintenir les zones d'activités existantes	→ Cet objectif se traduit par : La préservation des secteurs à vocation d'activités commerciales des Sablards et artisanales des Pins et du Champs de Foire => Zonage et règlement spécifiques Ui adapté à ces activités
Maintenir les activités agricoles et viticoles	→ Cet objectif se traduit par : L'identification des exploitations agricoles, => Zonage spécifique adapté aux activités agricoles et viticoles A. La valorisation des zones plantées en vignes, lorsque les terrains ne sont pas déjà partiellement urbanisés, => Zonage spécifique adapté aux activités agricoles et viticoles A.
Promouvoir les activités commerciales et de services en centre bourg	→ Cet objectif se traduit par : Possibilités de créer et maintenir ces activités => Zonage et règlement spécifiques permettant la mixité des usages dans le bourg (Ua et Ub)

D - THEME 4 : PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE ET VITICOLE

Diagnostic : Rappel

Les principaux secteurs agricoles se situent dans les marais : élevage et culture du maïs essentiellement. Les coteaux à l'est du territoire mais aussi le sud de la commune accueillent les vignes.
Les secteurs plantés entourent les hameaux originels mais sont de plus en plus au contact des extensions urbaines récentes.

OBJECTIFS	MOYENS
Pérennisation de l'activité agricole existante et protection des secteurs viticoles	Cet objectif se traduit par : Maintenir des secteurs à vocation agricoles et viticoles Préservation de la valeur paysagère et de l'identité rurale => Zonage spécifique adapté aux activités agricoles et viticoles A.

E - THEME 5 : PROMOUVOIR L'ACCUEIL D'ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME

Diagnostic : Rappel

La commune accueille un réseau de structures et d'équipements de loisirs diversifiés, essentiellement tournés vers les habitants de la commune et du canton.

- Des équipements diversifiés pour l'accueil et les activités pour les enfants
- Loisirs : commune inscrite au PDIPR ; présence d'un complexe sportif
- Village de vacances
- Un milieu associatif développé avec 73 associations

Cependant, l'accueil touristique pour des séjours plus longs est peu développée, malgré l'existence du village de vacances.

OBJECTIFS		MOYENS
Renforcer le réseau des structures d'accueil de tourisme et de loisirs	➔	Cet objectif se traduit par : Favoriser leur accès (circulation, stationnement, etc.) et leur découverte (signalétique, points info, etc.). Il s'agira notamment de se concentrer sur : Port des Callonges, Le Petit Vitrezay, les chemins de promenades, Bois de Berdassit, etc.. => Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagement
Poursuivre la promotion des structures d'accueil pour le développement des activités culturelles	➔	Améliorer la structure et l'accueil du village de vacances. => Principes d'aménagement proposés dans les orientations d'aménagement => Règlement souple des zones constructibles au niveau du centre-bourg => Eventuellement, création d'un Emplacement réservé.
Favoriser l'accueil hôtelier	➔	La valorisation des berges de l'estuaire, => Zonage spécifique adapté aux activités de tourisme et de loisirs NI. La diversification des usages, => Règlement souple des zones constructibles au niveau du centre-bourg, => Création de zones AU pour permettre l'urbanisation des secteurs enclavés situés au sein du tissu urbain.

F - THEME 6 : PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

Diagnostic : Rappel

Présence d'un bâti à caractère rural à préserver, notamment dans les hameaux anciens denses, mais également de fermes au bâti ancien et isolées.

Richesses environnementales identifiées par les classements en ZNIEFF, Directive Habitat, Natura 2000 : Zones des marais à l'ouest du territoire communal, jusqu'aux rives de l'estuaire (Ports)

Importante zone inondable présente à l'ouest liée à ces marais et contraignant les extensions du bâti sur une grande partie de la commune (PPRI)

Les cours d'eau (ruisseaux) qui traversent la commune vers l'estuaire sont bordés d'une ripisylve importante en matière de séquences paysagères et de préservation de l'écosystème.

Présence de nombreux éléments de patrimoine communal à recenser et à protéger et notamment :

- Recensement effectué par la DRAC et le musée de l'archéologie de sites archéologiques témoignant d'une anthropisation très ancienne du secteur ;
- Lavoirs dans chacun des hameaux ruraux.

OBJECTIFS	MOYENS
Valorisation et protection des richesses naturelles, patrimoniales et paysagères.	Cet objectif se traduit par : La préservation des espaces boisés présents sur le territoire communal et notamment des ripisylves des cours d'eau => Création et/ou maintien d'Espaces Boisés Classés. La préservation d'éléments du petit patrimoine local cher aux habitants de la Commune : lavoirs => Inventaire réalisé afin d'édicter une protection au titre de l'article L.123-1-7. L'identification du bâti rural, non agricole, à préserver et à mettre en valeur, => Zonage et règlement spécifique Na. Protéger les sites archéologiques identifiés => Zonage et règlement spécifique N. Protéger les zones soumises au risque d'inondation (PPRI) => Zonage et règlement spécifique N. Protéger les sites de grande qualité environnementale et écologique identifiés => Zonage et règlement spécifique N.



PARTIE III : SYNTHESE

*La commune de **SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE** poursuit le dessein d'un développement économique et démographique assez soutenu contribuant à renforcer son dynamisme.*

Par ailleurs elle souhaite valoriser ses atouts intrinsèques. Cette valorisation du territoire repose sur la mise en valeur des éléments patrimoniaux, environnementaux et paysagers, auquel participe une vaste surface concernée par les bords de l'estuaire et par des marais. La préservation des rives de l'estuaire est à mettre en relation avec la valeur écologique et environnementale de cet écosystème.

C'est donc un double objectif de développement économique et urbain maîtrisé et de préservation des atouts patrimoniaux, environnementaux, écologiques et paysagers de la commune que poursuit **SAINT-CIERS-SUR-GIRONDE**.



