

Département de la Gironde

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE PUJOLS-SUR-CIRON



## 4a - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé le .....

Le Maire,

Prescrit le :	Arrêté le :	Approuvé le:
14/03/2005	12/03/2007	17/12/2007

## **O R I E N T A T I O N S   G E N E R A L E S D ' U R B A N I S M E   E T   D ' A M E N A G E M E N T**

---

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de **PUJOLS-SUR-CIRON**, qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent autour des principaux thèmes suivants. Ces thèmes ne présentent aucune hiérarchie particulière.

Le présent document a été débattu en Conseil Municipal le 13/03/2006.

**THEME 1 : LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

**THEME 2 : UNE EXTENSION MAITRISEE ET QUALITATIVE DE L'URBANISATION DU CENTRE BOURG ET DES QUARTIERS**

**THEME 3 : DEVELOPPER LA MIXITE DES USAGES ET LA DIVERSIFICATION DES FONCTIONS DU TERRITOIRE**

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

## **THEME 1 : LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

DIAGNOSTIC ET ENJEUX	OBJECTIFS	MOYENS
<p>Trois entités paysagères marquent la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le vignoble(AOC Graves),</li> <li>- La forêt (massif des Landes),</li> <li>- La vallée du CIRON (espace naturel sensible, site inscrit du Sauternais)</li> </ul> <p><b>Au contact de ses entités paysagères, l'urbanisation</b> s'est développée en hameaux au bâti regroupé développant des « <b>quartiers</b> » : le <i>Bourg, Mareuil, Hazembat, Menaut, Le Blanc, Jean-du-Bosc</i></p> <p><b>Les équipements collectifs</b> sont principalement localisés dans le bourg et autour du Ciron: salle des fêtes, bibliothèque, base de loisirs,...</p> <p><b>Des secteurs de risque</b> liés aux carrières, à l'inondabilité du Ciron sont à prendre en compte.</p> <p><b>Il s'agit de prendre en compte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'environnement naturel et viticole comme cadre de vie harmonieux, de le protéger (les boisements liés aux cours d'eau et l'environnement du Ciron, bordant le territoire à l'Est),</li> <li>- Les secteurs de risques par application d'un principe de précaution si ces secteurs ne sont pas définis précisément (carrières).</li> <li>- Le besoin en équipements dans le cadre d'un développement démographique de la commune sur les dix prochaines années.</li> </ul>	<p><b>Valoriser les espaces naturels, patrimoniaux et paysagers</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Repérage du patrimoine bâti : bâti de caractère (château), moulins, lavoirs, murs en pierre,...</li> <li>- Repérage et prise en compte du patrimoine naturel et environnemental : vallée du Ciron et de l'Arec, forêt</li> <li>- Privilégier les accès de découverte de ces milieux : chemins pédestres, pistes cyclables</li> </ul>
	<p><b>Prendre en compte des secteurs de risques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Repérage et prise en compte des secteurs de carrière, zones « submersibles », massif forestier (feu)</li> </ul>
	<p><b>Définir un cadre de vie de qualité</b> notamment dans les opérations nouvelles et les aménagements ou réaménagements du centre bourg</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définition des zones d'aménagement futur</li> <li>- Définition d'Orientations d'aménagement pour le bourg et les zones d'aménagement futur intégrant des espaces publics</li> <li>- Définir un plan de circulations douces (piétons et cycles)</li> </ul>
	<p><b>Adapter et créer des équipements publics</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer des espaces publics : places, voies nouvelles permettant de relier les secteurs d'habitat existants et nouveaux</li> <li>- Réserver du foncier à vocation d'équipement collectif au regard de l'évolution des besoins (assainissement collectif, équipements sportifs,...)</li> <li>- Adaptation et évolution des équipements existants : école, salle communale, base de loisirs</li> <li>- Reconnaissance du secteur réservé à l'aire des gens du voyage</li> </ul>

## **THEME 2 : UNE EXTENSION MAITRISEE DE L'URBANISATION DU CENTRE BOURG ET DES QUARTIERS**

DIAGNOSTIC ET ENJEUX	OBJECTIFS	MOYENS
<p>Le développement urbain de la commune s'étend depuis le centre bourg vers des zones pavillonnaires créées par poches successives le long des voies (RD 116 et RD 114).</p> <p><b>Le bourg</b> est assez peu développé mais dense, contraint par de la rétention foncière et la vallée du Ciron .</p> <p><b>Les quartiers</b>, pôles secondaires principalement à vocation d'habitat, se sont développés, mais sont « contraints » par la forêt ou la vigne.</p> <p><b>L'urbanisation linéaire</b> crée des formes urbaines « étirées » le long des voies et donne lieu à des secteurs à risque en terme d'accès, notamment sur les routes départementales.</p> <p>Il existe enfin un déséquilibre entre les secteurs bâtis.</p> <p><i>Il s'agit de :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Recentrer et maîtriser le développement de l'urbanisation, qui connaît par ailleurs une certaine pression foncière ;</li> <li>- Rééquilibrer les pôles d'habitat et la fonction de centralité du bourg.</li> </ul>	<p align="center"><b>Structurer et étoffer le bourg et ses extensions</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Densifier le centre-bourg par une extension du bâti sur des espaces d'enjeu,</li> <li>- Créer des liaisons entre les zones d'urbanisation anciennes et nouvelles,</li> <li>- Mettre en valeur les entrées du bourg : arrêt de l'urbanisation linéaire,</li> <li>- Développer les espaces publics dans le cadre d'aménagements futurs,</li> <li>- Prendre en compte les contraintes du milieu ou des équipements.</li> </ul>
	<p align="center"><b>Maîtriser l'urbanisation nouvelle au sein des hameaux et sur le reste du territoire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Circonscrire l'urbanisation autour des villages constituant des pôles d'habitat secondaire</li> <li>- Arrêter le mitage au sein des espaces viticoles et naturels</li> </ul>
	<p align="center"><b>Adapter les déplacements et le stationnement en centre-bourg et dans les quartiers</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser les circulations douces : piétonnes, liaisons entre places et quartiers,...</li> <li>- Prévoir les sens de circulation et sécuriser les axes.</li> </ul>

### **THEME 3 : DEVELOPPER LA MIXITE DES USAGES ET LES FONCTIONS DU TERRITOIRE**

<b>DIAGNOSTIC ET ENJEUX</b>	<b>OBJECTIFS</b>	<b>MOYENS</b>
<p><b>PUJOLS-SUR-CIRON</b> connaît deux caractéristiques principales en terme de fonctions de son territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- C'est une commune viticole (35% des entreprises présentes sur la commune étant des exploitations viticoles/agricoles). Sur la zone AOC (Bordeaux – Graves), 212 hectares sont actuellement plantés (28,1% du territoire communal).</li> </ul>	<p><b>Pérenniser l'activité agricole et favoriser le développement de l'activité forestière</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Repérer et pérenniser les espaces viticoles et forestiers : vignes, bâtis liés aux exploitations, grands secteurs de boisements</li> <li>- Limiter l'urbanisation nouvelle au sein de ces secteurs, hormis sur les secteurs d'enjeu</li> <li>- Favoriser un remembrement forestier</li> </ul>
<p>Mais la commune accueille également des activités qui viennent diversifier l'économie locale : artisanat/construction, commerces et services,...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'espace communal a aussi pour vocation l'habitat : c'est une commune à proximité des échanges régionaux (A 62 à 6km et commune à 30 min de Bordeaux). C'est une commune qui a connu un développement démographique continu depuis ces 20 dernières années.</li> </ul>	<p><b>Promouvoir les activités commerciales, de services et d'artisanat, et la mixité des usages dans le centre-bourg</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat au sein des zones urbaines.</li> </ul>
<p><i>Il s'agit donc de renforcer les diverses fonctions présentes sur le territoire.</i></p>	<p><b>Favoriser le développement du tourisme et des activités de loisirs</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoriser la création d'activités d'accueil touristique et de logement saisonnier</li> <li>- Réfléchir au développement de l'activité de loisirs liée au Ciron.</li> </ul>

## ANNEXE : Estimation des besoins en logements en fonction des objectifs

On notera que *19 logements* ont été construits depuis 1999 ce qui représente environ *51 nouveaux habitants* depuis cette date. Ce chiffre est cependant à mettre en perspective avec le nombre de personnes qui ont quitté la commune sur la même période ainsi que le solde naturel entre 1999 et 2005.

**Le scénario suivant permet d'envisager le développement de la commune selon un rythme plus soutenu que le développement connu ces dernières années.**

<b>Données de cadrage :</b>	
- Population en 1999 : <b>721</b> habitants, avec une progression de +70 habitants en 9 ans	- Potentiel de logements en réhabilitation : environ <b>10</b>
- Population en 2005 (évaluation) <sup>o</sup> : <b>730</b>	- Evaluation des surfaces par logement en fonction de la forme urbaine pavillonnaire majoritairement rencontrée : <b>1500 m<sup>2</sup></b>
- Nombre moyen de personnes par ménage : <b>2,7</b> (RGP 1999)	
<b>SCENARIO retenu : un rythme de développement démographique soutenu</b>	
<b>→ Objectif : 900 habitants environ à une dizaine d'années, soit + 170 habitants environ, (+ 1,8% de croissance annuelle sur les 10 prochaines années).</b>	
• Population nouvelle à accueillir :	<b>170 habitants environ</b>
• Logements nouveaux nécessaires :	<b>63 environ</b>
• Réhabilitations estimées sur la période 2005-2015:	<b>10</b>
• Logements nouveaux à construire d'ici 2015:	<b>53</b>
<i>Soit une moyenne de 5 à 6 nouvelles constructions par an</i>	

A partir de ces propositions, une estimation des surfaces à libérer a pu être dégagée : **8 hectares environ** à libérer au sein de zones urbaines à vocation d'habitat.

Afin d'autre part de tenir compte d'une rétention foncière, il est appliqué à ces valeurs un coefficient de **1,5**.

Le Plan Local d'Urbanisme de PUJOLS-SUR-CIRON doit donc dégager **environ 12 hectares** de zones constructibles. (**1,45%** du territoire communal environ).