

P.L.U. Plan Local d'Urbanisme Ste CROIX DU MONT

2

P.A.D.D. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Débat en séance du Conseil Municipal en date du 18 septembre 2014

Dossier d'Approbation

P.L.U.	PRESCRIPTION	PADD	ARRET	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION
	15/09/2011	18/09/2014	12/10/2015	07/03/2016 au 07/04/2016	04/07/2016
PROCEDURE DE REGULARISATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L600-9 :				23/04/2018 au 25/05/2018	11/07/2018
Observations : Suite au jugement du Tribunal Administratif de Bordeaux rendu le 09/11/2017, ce PLU a fait l'objet d'une procédure de régularisation en application de l'article L600-9 du code de l'urbanisme.					
 A. Vanel-Duluc architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine C. Barroso ingénieur agronome écologue  CONVERGENCE GARONNE COMPARTEMENT DE COORDONNÉE					

Article L123-1-3
Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

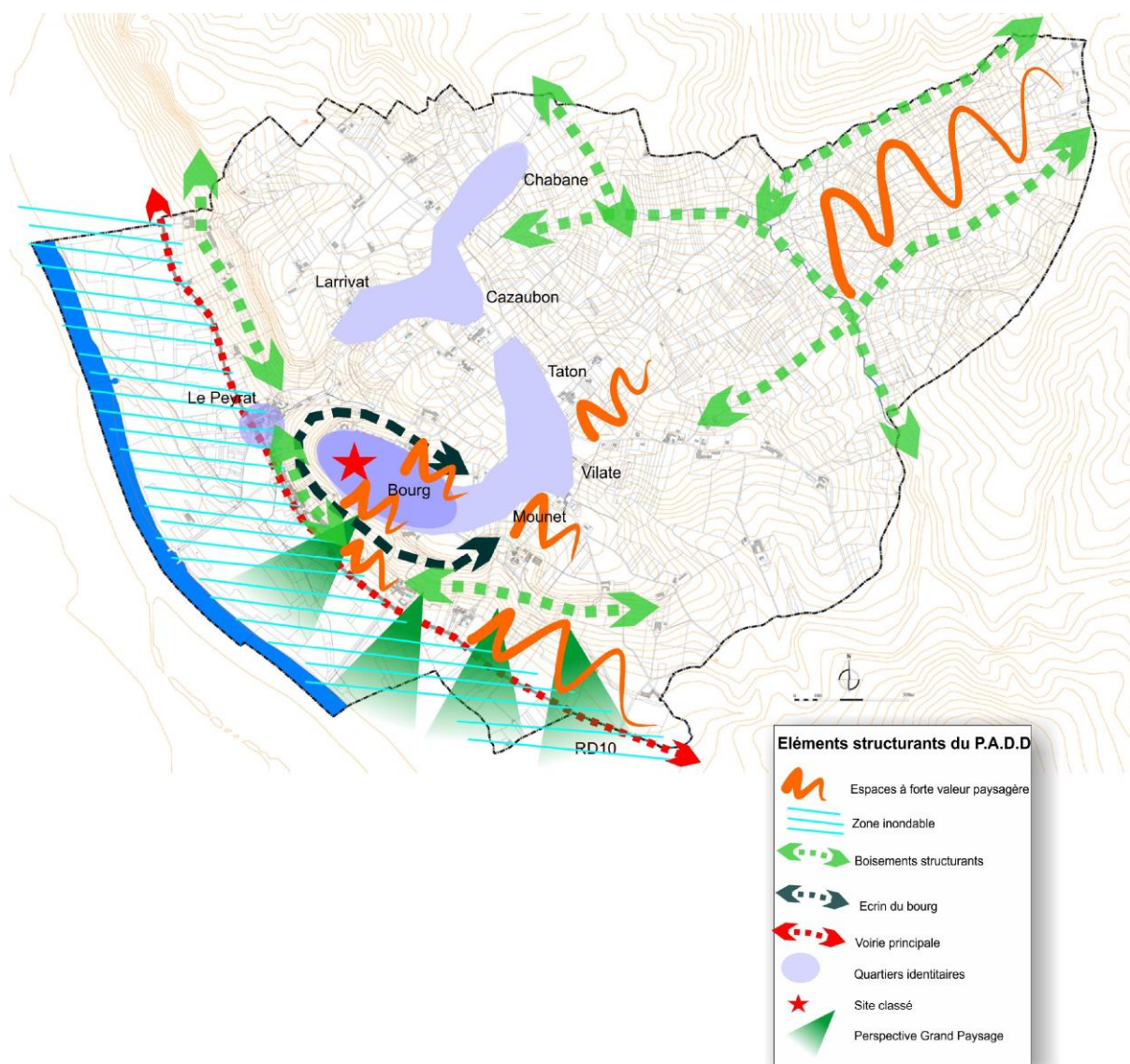
Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Orientations générales fondant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

L'élaboration du PLU de la commune a pour objectif d'accompagner au mieux les évolutions et changements du territoire dans un contexte communal qui ne dispose actuellement d'aucun document de planification urbaine et répond au Règlement National d'Urbanisme.

Le PLU s'attachera, avant tout, à respecter un équilibre entre les secteurs de l'économie, du social et de l'environnement, les 3 socles du développement durable.

L'organisation des projets de développement devra tenir compte des zones inondables, des espaces agricoles, des sites paysagers et des niveaux d'équipement en particulier de la question l'assainissement collectif et autonome. La commune est un territoire à enjeux compte tenu de la qualité de son patrimoine et de ses paysages.



LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Sainte Croix du Mont ne souhaite pas devenir autre chose qu'un petit village où il fait bon vivre. Le développement démographique mesuré et bien localisé doit permettre l'intégration des nouveaux habitants (secteur d'implantation, type d'habitat).

Dans cette perspective, la commune souhaite maîtriser la croissance démographique liée à ses capacités d'accueil (école, réseau : électricité, eau, assainissement).

Sur la période 1999-2009 un logement créé induit 1.1 habitant supplémentaire. Le volant d'action est donc de se limiter à une trentaine de logements sur 10 ans soit 3 logements par an en moyenne,

Avec environ 900 habitants aujourd'hui, la commune envisage de stabiliser la population sans dépasser 1000 habitants dans le long terme.

Sur 10 ans se limiter à une trentaine de logement dans des constructions neuves soit 3/an, la réhabilitation de l'existant ne rentre pas dans cette comptabilité

L'HABITAT

La commune souhaite éviter la banalisation de l'urbanisation en s'appuyant sur les ancrages urbains existants.

En premier lieu le bourg dans lequel se situent les principaux équipements publics dont l'école, la mairie, l'église. Ce dernier, par sa disposition sur un éperon rocheux, et son environnement paysager à préserver n'appelle pas de développement en dehors des espaces déjà bâtis.

Il est important qu'il reste un lieu privilégié pour les équipements collectifs tant pour les habitants que pour l'attrait touristique qu'il représente.

Le développement de la commune devra donc se faire principalement sur **les quartiers**, tout en préservant l'identité rurale de la commune :

- Mounet / Vilate / Taton, constitue le premier quartier de développement le plus proche du bourg qui dispose d'une structure urbaine ancienne. Il pourra être conforté dans la limite de son enveloppe bâtie actuelle
- Larrivat est également un quartier constitué qui pourrait accueillir quelques habitations supplémentaires, dans son enveloppe actuelle par l'urbanisation de terrains proches des maisons existantes
- Cazaubon paraît apte à recevoir quelques habitations supplémentaires eu égard à sa situation et aux réseaux existants à proximité

Enfin le quartier Le Peyrat situé le long de la RD10 , de par sa situation en zone inondable ne peut être développé au-delà des limites données par le règlement du PPRI (plan de prévention des risques inondation).

L'AGRICULTURE / LE PAYSAGE / L'ENVIRONNEMENT / LE PATRIMOINE

L'agriculture, le paysage et le patrimoine

La présence du site classé du Château de Taste, de la terrasse et de l'église, du banc d'huîtres fossilisées, Classé et des Sites Inscrits sur la commune sont des éléments de reconnaissance de ces atouts.

La commune veillera à réduire le processus de dispersion de l'habitat dans ces espaces sensibles, et préservera les activités agricoles qui façonnent ces paysages.

Les panoramas emblématiques, les structures paysagères majeures ainsi que les éléments de paysage patrimoniaux (comme certains espaces boisés, certains espaces viticoles) feront l'objet d'une prise en compte adaptée pour conserver l'identité du territoire.

La dimension paysagère reste prioritaire par le maintien des coupures d'urbanisation, de panoramas emblématiques qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'attrait touristique de la commune.

L'urbanisme est impossible sur une crête ou un emplacement bénéficiant d'une fenêtre panoramique ou sur les sites les plus emblématiques des domaines de châteaux viticoles.

Le projet

- Préserver l'activité agricole est une priorité, espaces viticoles de grande renommée protégés par des AOC. Ils sont fondamentaux sur le territoire et participent de la qualité et l'identité paysagère de la commune.
- Accompagner leur évolution en termes de diversification vertueuse pour le maintien de l'économie agricole
- Prendre en compte la spécificité de cette viticulture et ses interactions avec la zone inondable
- Faire en sorte que les édifices ruraux avec leur typologie spécifique soient préservés au titre de leur valeur de patrimoine collectif (histoire, architecture, paysage, identité sociale...)

Le maintien des structures agricoles à travers la préservation spatiale des entités fonctionnelles et la possibilité de diversifier cette activité permettront d'accompagner l'évolution de cette activité économique essentielle du territoire.

Les milieux naturels

Les enjeux se portent prioritairement sur les espaces ayant fait l'objet de protection ou d'inventaires, notamment par les ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) et Natura 2000. Préserver et remettre en état au travers de zonages agricoles et naturels des continuités et des fonctionnalités écologiques. D'une façon générale préserver les trames verte et bleue dont les principaux cours d'eau sont les structures essentielles. Le maintien des espaces forestiers et des sites naturels spécifiques contribuera à la pérennité des biodiversités.

Risques

La carte et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sera prise en compte dans la réflexion, en particulier dans la limitation à l'existant dans les secteurs les plus touchés.

Les problématiques de risques (argile, cavité, effondrement des sol) seront traitées dans le principe de précaution afin d'éviter d'augmenter les niveaux d'exposition aux risques des populations.

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le tourisme

C'est une activité économique présente depuis longtemps sur la commune. Elle offre une multitude de possibilités dans différents secteurs et est en perpétuelles évolution.

La Commune souhaite maintenir la valeur patrimoniale du bourg, attractif au niveau de son site classé, du site fossilisé qui attire de nombreux visiteurs, tout en lui permettant une évolution qui maintienne ses habitants et en accueille de nouveaux.

Le centre du bourg ne doit pas devenir un musée mais doit rester un lieu de vie où l'on conjugue le passé (patrimoine), le présente (école) et le futur, notamment au travers du projet Orterra d'accueil touristique avec salle de réunion, restaurant au centre du village en lieu et place du presbytère et du circuit pédagogique lié à la géologie. Tous deux portés par la Communauté de Communes des Coteaux de Garonne.

Favoriser le développement des activités de diversification liées à la tradition viticole semble nécessaire dans la difficulté conjoncturelle du marché du vin : circuits courts, hébergement, développement des animations culturelles diverses nécessitant des structures d'accueil spécifiques tout en préservant leur caractère paysager qui jouent un rôle majeur sur notre territoire.

Les activités économiques et le commerce

La vocation économique de la commune est essentiellement tournée vers l'activité agricole.

Les commerces doivent être renforcés en particulier en centre-bourg, sur les emprises publiques notamment.

Les circulations / Le stationnement

Il est à souligner le problème de stationnement et de circulation dans le bourg, qui restent ponctuels lors en particulier des entrées sorties de l'école.

Par rapport à la sécurité routière, les terrains à enjeux étant près du bourg, la desserte du village historique devra être améliorée.

La question de l'élargissement des voies pose celle de la préservation d'un cadre de vie, d'une échelle de village qui s'en trouverait fortement impactée de façon négative.

L'ensemble de ces problématiques relevant d'une réflexion plus globale sur un plan de circulation adapté à l'évolution du village avec liaisons inter quartiers. La particularité de la circulation à Sainte Croix du Mont et le stationnement conviennent à la spécificité du village dans le respect du patrimoine et du cadre de vie.

LES EQUIPEMENTS

Ecoles

La commune souhaite maintenir son école et a réalisé un projet d'agrandissement dans le bourg, ce qui convient dans la prospective de son développement.

Equipements publics divers

Le bourg est véritablement le lieu des équipements collectifs et la commune souhaite conforter cette vocation, support à la fois de la vie locale, de la vie économique au travers du tourisme notamment, en créant un secteur exclusivement dédié à ces équipements.

Il convient aussi de déterminer les terrains à enjeux pour les équipements publics à venir, le rôle de centralité du village dont la vocation est d'accueillir ces équipements : lieux d'expositions, espaces culturels, scénographiques, lieu de conférence, lieu de dégustation, lieu de restauration.

LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

La commune est traversée par un axe majeur du territoire. Pour autant les quartiers en sont souvent éloignés, le village lui-même est à l'écart de cet axe.

Les déplacements sont fondamentaux dans le quotidien des habitants ne serait-ce que pour l'accès à l'emploi, aux services, aux commerces.

La commune souhaite favoriser une réflexion sur le co-voiturage qui constitue une alternative intéressante étant entendu que les transports collectifs ne sont pas présents sur la commune.

La proximité de Langon et sa desserte ferroviaire cadencée vers le pôle de la CUB en particulier représente un atout majeur dans le développement des alternatives à la voiture individuelle visant à limiter les consommations énergétiques et la production de gaz à effet de serre.

LES RESEAUX ET LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les communications numériques

Le réseau haut débit au travers Gironde Numérique n'impacte pas le territoire de la commune. Pour le moment il passe sur la rive opposée de la Garonne et s'arrête à Saint Maixant pour la rive droite.

Pour autant, la commune va porter à l'échelle intercommunale le développement des communications numériques sur son territoire, comme un élément d'avenir incontournable.

L'assainissement

La commune poursuit le développement de son assainissement collectif, ce qui signifie un développement préférentiel autour de cet équipement. Les secteurs de développement seront envisagés en fonction de ces travaux que ce soit dans l'espace aussi bien que dans le temps.

Le recours à l'assainissement autonome restera marginal.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le Règlement National d'Urbanisme a permis durant cette dernière décennie, de réaliser des logements sous forme de maisons individuelles et sous forme de réhabilitation de maisons existantes. Plus de 40% des logements créés l'ont été sous cette dernière forme, ce qui a permis une économie importante de terrain. Pour autant, les maisons sont maintenant réhabilitées et cette forme d'habitat n'est plus aussi possible qu'elle pouvait l'être.

Les ouvertures à l'urbanisation s'effectueront sur des espaces en cohérence avec le tissu urbanisé, sur la partie agglomérée du village bourg et sur les quartiers historiques.

Le développement des espaces sera guidé par la préoccupation de l'économie de l'espace, en recherchant un meilleur rapport au regard des consommations foncières réalisées avec le RNU qui est de 7 logements par ha pour les constructions qui ont été réalisées sous forme de maisons neuves. L'objectif que se fixe la commune est à minima de 10 logements à l'hectare.

Pour autant il est important de garder à l'esprit le caractère rural du mode d'habiter qui consiste à préserver des espaces de vie et de nature autour des habitations