

Envoyé en préfecture le 27/10/2022

Reçu en préfecture le 27/10/2022

Publié le

SLOW

ID : 033-213300775-20221024-2022_76D-DE

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

CABANAC ET VILLAGRAINS

Elaboration du PLU prescrite par D.C.M. du
Projet de PLU arrêté par D.C.m. du
Dossier soumis à Enquête publique du
PLU approuvé par D.C.m. du

PLAN LOCAL d'URBANISME

2.0 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

**sarl METROPOLIS, atelier
d'urbanisme**
10 rue du 19 Mars 1962
33 130 BEGLES



BIOTOPE, agence Sud-Ouest
2 boulevard J-J Bosc
33 130 BEGLES



I-Le PADD, une pièce majeure du PLU, traduisant le projet municipal

Pierre angulaire du Plan local d'urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est stratégique. Il exprime les axes fondamentaux de la politique d'aménagement et d'urbanisme du territoire, à moyen et long terme. Il est le cadre de référence et de cohérence dans le temps et l'espace des différentes actions et opérations voulues pour Cabanac-et-Villagrains et guide l'élaboration des règles d'urbanisme écrites et graphiques qui constituent la traduction réglementaire du projet.

Il est aussi un document prospectif à visée stratégique qui matérialise la volonté de ce conseil municipal de motiver toute action d'aménagement par la solidarité, par l'urgence à mener la transition écologique indispensable à notre avenir commun et d'assurer une maîtrise des flux démographiques propres à ce territoire.

Il s'inscrit dans le contexte forestier et sylvicole particulièrement fragile du sud-ouest.

Les objectifs choisis doivent être, dans le respect des politiques sectorielles et/ou supra communales, compatibles avec ceux exprimés au code de l'urbanisme, notamment aux L.101-1 à L. 101-3.

Ainsi, dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs légaux suivants (article L.101-2 du code de l'urbanisme) :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le projet d'aménagement et de développements durables définit :

1° 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 ;

2° 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.

II-Le fondement du projet communal

Expression d'une vision politique et stratégique de l'évolution du territoire communal à moyen et long terme, le PADD de Cabanac-et-Villagrains définit un projet de territoire visant à assurer à la commune un développement maîtrisé dans le temps et l'espace, conforme aux exigences imposées par le réchauffement climatique. Cette vision politique est aussi respectueuse des caractéristiques identitaires locales.

Les enjeux et besoins mis en exergue à l'issue de l'élaboration du PLU étaient les suivants :

- une maîtrise forte des enveloppes constructibles à moyen et long terme, compatible avec les enjeux climatiques et les besoins en développement de la commune ;
- un développement résidentiel contenu pour les 10 années à venir permettant de maintenir les équilibres sociaux et générationnels ;
- une friche industrielle à aménager à court terme afin d'améliorer l'environnement du bourg de Cabanac en lien avec la Convention d'Aménagement de Bourg, pour équilibrer et harmoniser le cadre de vie local ;
- des itinéraires de déplacement doux à compléter ou créer entre les quartiers, les principales polarités communales et la piste cyclable départementale ;
- des espaces naturels à forte valeur environnementale (forêt galerie du Gât-Mort, secteurs de lagunes et ZNIEFF) à protéger pour assurer leur pérennité.

Par délibération n° 2020-67 du 14 décembre 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de Cabanac-et-Villagrains afin de répondre aux objectifs suivants :

- Mettre en compatibilité le document avec les évolutions règlementaires et législatives récentes,
- Améliorer le document existant par une analyse récente du territoire avec une actualisation des données,
- Redéfinir la zone d'urbanisation de Villagrains par rapport aux objectifs du SCoT de l'Aire Métropolitaine de Bordeaux qui l'identifie comme étant un bourg,
- En lien avec l'élaboration actuelle du PLH de la Communauté de Communes de Montesquieu, encadrer l'évolution démographique au regard des capacités des équipements communaux dans le cadre d'une économie de consommation d'espace, d'évitement de l'étalement urbain, de gestion adaptée des eaux pluviales et de reconversion de la friche industrielle Cluzant-Demolin,
- Encadrer les droits à bâtir et ajuster le règlement pour mieux accompagner le phénomène de division parcellaire et la densification du tissu bâti, dans un objectif de qualité urbaine,
- Conforter et développer l'attractivité économique de la Commune en lien avec la Communauté de Communes de Montesquieu,
- Réfléchir à une extension encadrée de l'exploitation des gravières,
- Préserver le site des Mottes castrales en lien avec son classement aux Monuments Historiques,
- Permettre l'émergence de projets dans les domaines touristiques et économiques, du développement durable et agricole, notamment le maraîchage et l'agriculture vivrière,
- Adapter le règlement des zones A et N pour encadrer le développement du photovoltaïque,
- Intégrer les objectifs du Plan biodiversité du 04 juillet 2018 du Ministère de la Transition Écologique et Solidaire visant à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

III-Les orientations stratégiques du PADD

Sur ces bases, 5 orientations stratégiques définissent, à long terme le projet de la collectivité. Elles déterminent en conséquence les fondements du projet à développer dans les années à venir :

1ère orientation : Encadrer le développement urbain et maîtriser l'accueil de population en tenant compte des perspectives offertes par la reconversion de la friche industrielle

2ème orientation : Mettre en œuvre une politique de l'habitat destinée à répondre à des besoins diversifiés et à favoriser une meilleure mixité sociale et générationnelle.

3ème orientation : Améliorer et diversifier les modes de déplacements sur la commune.

4ème orientation : Soutenir l'économie locale en s'appuyant sur la valorisation des activités existantes et sur le développement de l'économie résidentielle.

5ème orientation : Assurer la préservation des milieux naturels et favoriser la diversité des paysages.

1ère orientation : Encadrer le développement urbain et maîtriser l'accueil de population en tenant compte des perspectives offertes par la reconversion de la friche industrielle

1.1 Enjeux

Favoriser un développement équilibré des deux bourgs de Cabanac et de Villagrains, dans le respect des contraintes légales et environnementales.

Contraindre le rythme d'évolution démographique en favorisant l'installation progressive et maîtrisée de nouveaux arrivants sur la commune.

Hiérarchiser dans le temps les surfaces ouvertes à l'urbanisation, en conformité avec le PLH intercommunal.

Prendre en compte les évolutions climatiques dans les choix de développement.

Adapter l'offre en équipements à l'évolution de la population et aux besoins nouveaux, en particulier des jeunes et des personnes âgées.

1.2 Objectifs

Consolider l'attractivité urbaine de la commune, tout en maîtrisant l'accueil de population et en redéfinissant l'enveloppe constructible.

Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Favoriser la prise en compte des problématiques environnementales et paysagères dans les nouvelles opérations urbaines.

Limiter l'exposition des habitants actuels et futurs aux risques et aux nuisances.

Conforter les équipements publics existants et adapter l'offre aux besoins émergents.

1.3 Moyens

Tendre vers un objectif de 2 800 habitants à l'échéance de 10 ans (horizon 2032), soit une évolution moyenne de la population de l'ordre de +1,2% par an.

Créer les conditions permettant à court et moyen terme le renouvellement urbain de la friche industrielle Cluzant-Démolin et de restructuration urbaine du bourg de Cabanac.

Redonner son identité urbaine au bourg de Villagrains compte tenu des contraintes techniques, supra communales et environnementales.

Renforcer l'attractivité résidentielle et commerciale des bourgs de Cabanac et de Villagrains en confirmant la mixité des fonctions (habitat, commerces, services et équipements) et en soutenant la dynamique de développement de nouveaux services et commerces de proximité.

Faire évoluer les équipements existants en lien avec l'évolution des besoins de la population et dans la mesure des capacités financières de la commune, tant quantitativement que qualitativement.

Lutter contre l'étalement urbain en maîtrisant l'urbanisation linéaire le long des routes, en limitant l'urbanisation diffuse dans les quartiers isolés et les airiaux, en assurant une gestion des constructions existantes dans ces secteurs (extension des constructions à usage d'habitation, annexes et piscines) et en préservant les constructions remarquables.

Suppression des grandes zones à urbaniser du PLU de 2014 sur les espaces naturels et agricoles.

Poursuivre les efforts de mise en lien des quartiers par les circulations douces, en créant des aménagements qui déclinent une meilleure répartition de l'espace de la voie entre les différents usagers.

Préserver la trame naturelle et arborée du bourg de Villagrains et des quartiers, particulièrement caractéristiques des paysages et de l'identité rurale de la commune (arbres remarquables isolés, alignements de platanes, jardins et parcs arborés emblématiques, etc.) en mettant en place des dispositifs de protection adaptés (EBC, inventaire du patrimoine d'intérêt local notamment).

Préserver la ceinture verte et boisée des bourgs de Cabanac et de Villagrains.

Renforcer la place de la nature dans les secteurs les plus urbanisés, en préservant les espaces verts existants et en créant des espaces verts plantés au sein des nouvelles opérations.

Favoriser, par la mise en place de dispositions règlementaires spécifiques selon les quartiers et/ou les nouvelles opérations, un traitement adapté en termes de gestion des eaux pluviales conforme au schéma des eaux pluviales annexé.

Prendre en compte le risque feux de forêts dans les choix d'ouverture à l'urbanisation en définissant notamment des zones tampons débroussaillées, non constructibles entre les espaces urbanisés et les boisements existants, afin de limiter les risques de propagation des incendies et de réduire les risques vis-à-vis des personnes et des biens.

2ème orientation : Mettre en œuvre une politique de l'habitat destinée à répondre à des besoins diversifiés et favoriser une meilleure mixité sociale et générationnelle

2.1 Enjeux

Faire évoluer le parc de logements pour permettre d'accueillir une population diversifiée, assurant le renouvellement des générations et le maintien des services publics.

S'inscrire dans les objectifs du PLH intercommunal en favorisant une diversification de l'offre, et en permettant le renforcement de l'offre en logements sociaux, afin d'améliorer l'accessibilité au logement pour tous les ménages, et tendre vers un renforcement de la mixité sociale.

2.2 Objectifs

Garantir aux habitants une mixité de l'habitat, adaptée à des besoins diversifiés et en évolution (jeunes actifs, familles, personnes âgées, etc.).

Promouvoir l'évolution du parc de logements pour répondre à la fois aux besoins locaux et aux besoins d'une population venant de l'extérieur.

Favoriser un équilibre entre nouvelles constructions et réhabilitation de logements dans le parc ancien.

2.3 Moyens

Tendre vers une plus grande diversification des typologies de logements, tant dans les formes (individuel/petit collectif), que dans les modes d'occupation (accession/locatif), et dans la taille des logements (petits logements et logements de taille moyenne notamment), en particulier lors de l'aménagement de la friche industrielle.

Axer la diversification de l'offre vers le parc locatif, à la fois privé et social, afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune, et d'assurer un renouvellement régulier de la population, permettant de garantir la pérennité des équipements publics (en particulier scolaires).

Promouvoir le développement de logements adaptés à des besoins spécifiques (logements à destination de jeunes ménages, logements destinés aux personnes âgées, etc.).

Encourager le renforcement de l'offre en logements sociaux dans le bourg de Cabanac, en particulier sur la nouvelle zone urbaine de la friche industrielle.

Inciter à la réhabilitation des bâtiments dégradés et favoriser la remise sur le marché des logements vacants par des dispositifs incitatifs ou réglementaires adaptés.

3ème orientation : Améliorer et diversifier les modes de déplacements sur la commune.

3-1 Enjeux

Renforcer la sécurité et la fluidité des déplacements « doux » de la commune.

Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Œuvrer à l'amélioration de la desserte de la commune par les transports en commun.

3-2 Objectifs

Améliorer les conditions de circulation et de déplacements à l'échelle du territoire.

Requalifier les principales entrées et traversées du bourg de Cabanac, dans une logique d'amélioration des déplacements et de mise en sécurité et de valorisation des espaces publics structurants.

Renforcer et consolider le maillage de circulations douces.

3-3 Moyens

Identifier des espaces d'aires de covoiturages (emplacements réservés par exemple).

Poursuivre le développement des circulations douces afin d'encourager l'utilisation de modes de déplacements alternatifs à la voiture, en particulier pour les déplacements de proximité.

Requalifier les grandes esplanades de Cabanac et de Villagrains en lien avec la piste cyclable Hostens / La Brède.

Améliorer la sécurité des déplacements sur l'ensemble du réseau viaire de la commune, et en particulier dans les secteurs déjà urbanisés (partage de la voie entre les différents usagers, réaménagements des carrefours, recalibrage des voies, espaces dédiés dans les opérations d'aménagement et de constructions, etc.).

Contribuer à la création de liaisons de transports en commun entre la commune et les futurs pôles multimodaux et gares les plus proches (Portets, Beautiran ou St-Médard d'Eyrans).

Intégrer la création d'un bus à haut niveau de service depuis la métropole jusqu'à Villagrains en passant par Saucats.

4ème orientation : Soutenir l'économie locale en s'appuyant sur la valorisation des activités existantes et sur le développement de l'économie résidentielle et de l'agriculture locale.

4-1 Enjeux

Permettre le maintien voire le développement de l'emploi sur place, afin d'éviter un renforcement du déséquilibre entre nombre d'actifs et nombre d'emplois, et s'ouvrir au développement touristique.

Stabiliser l'activité sylvicole (maintien des équilibres actuels) et favoriser le développement de l'agriculture.

4-2 Objectifs

Consolider et renforcer les emplois existants dans la filière du bois (scierie, sylviculture).

Conforter le tissu de très petites entreprises (TPE) existantes (en particulier commerçants et artisans).

Renforcer la dynamique résidentielle des bourgs dans la perspective de développer l'économie liée aux commerces et services de proximité.

Créer les conditions d'une valorisation touristique du territoire communal en lien avec la piste cyclable et le patrimoine vernaculaire.

4-3 Moyens

Favoriser les activités artisanales sur un site intercommunal à vocation d'activité en face de l'aérodrome ou le long des gravières.

Accompagner l'installation d'une déchèterie et recyclerie annexe à Gassie programmée par la Communauté de Communes de Montesquieu.

Préserver les grands équilibres entre espaces sylvicoles et urbanisation et éviter le mitage des terrains boisés, afin de permettre une pérennisation de l'exploitation sylvicole.

Permettre la pérennisation des activités agricoles en préservant de façon durable les terres de production dans le respect des équilibres globaux (terroirs viticoles, terres agricoles et prairies pour l'élevage).

Accompagner la diversification économique des activités agricoles (ferme pédagogique, activités agro-touristiques).

Permettre la poursuite de l'exploitation de la carrière, en conciliant préservation de l'environnement et pérennisation des emplois locaux : il s'agirait de permettre l'extension des activités d'extraction de granulats comme un moyen de valoriser les ressources du territoire.

Permettre la reconversion des sites d'extraction de granulats vers des projets photovoltaïques au sol et flottants.

Faire que l'opération de renouvellement urbain de la friche industrielle Cluzant-Demolin soit l'occasion de développer un site multifonctionnel associant logements mais aussi commerces, activités artisanales compatibles avec la proximité des logements sans consommer d'espaces naturels et forestiers.

Réserver la possibilité d'accueillir une ou des activités de production d'énergies renouvelables.

5ème orientation : Assurer la préservation des milieux naturels et favoriser la diversité des paysages.

5-1 Enjeux

Préserver la diversité des milieux tant par la maîtrise de l'urbanisation que par le maintien de pratiques sylvicoles et agricoles diversifiées.

Protéger strictement et durablement les secteurs à forts enjeux écologiques (lagunes, forêt de feuillus, zones humides, cours d'eau et ripisylve, Natura 2 000 et ZNIEFF), supports à la trame verte et bleue de la commune.

Préserver les zones humides et les différentes masses d'eau des activités anthropiques (urbanisation, sylviculture, etc) afin de garantir leurs rôles hydraulique et écologique.

5-2 Objectifs

Conserver la diversité des milieux et des paysages de la commune.

Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers destinés à l'urbanisation nouvelle.

Identifier et préserver la trame verte et bleue.

Protéger et valoriser les éléments emblématiques de l'identité paysagère locale (les mottes, silhouettes bâties, trame arborée, airiaux, etc.).

5-3 Moyens

Favoriser la plantation de feuillus en lisière de routes et pistes.

Permettre le maintien de milieux diversifiés en protégeant durablement les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques en compatibilité avec le SCOT et en référence à l'Atlas de la Biodiversité.

Maintenir la protection du Gât-Mort et des lagunes classées au sein du réseau européen Natura 2000 (cours d'eau, berges et forêt galerie), ses affluents et leurs ripisylves, ainsi que les espaces naturels sensibles.

Maintenir la protection des espaces naturels à forte valeur écologique, identifiés en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF des Lagunes de Louchats et

Villagrains, ZNIEFF des Lagunes de Guillos et Cabanac et ZNIEFF des Lagunes de St-Magne) dans le cadre de traduction réglementaires de la trame verte et bleue.

Maintenir la protection des masses d'eau et cours d'eau du territoire, en cohérence avec les objectifs du SDAGE et des SAGE Nappes Profondes de Gironde et Vallée de la Garonne.

Préserver les lagunes reconnues comme ayant une forte valeur écologique

Protéger les principaux boisements de feuillus et boisements mixtes.

Préserver les éléments les plus emblématiques des paysages de la commune (clairières habitées et/ou cultivées, arbres remarquables, espaces naturels et agricoles, lagunes et leurs abords, forêt galerie du Gât-Mort, ripisylves des autres cours d'eau, prairies ouvertes).

Maintenir les espaces agricoles reconnus pour leurs potentiels agronomiques particuliers comme les secteurs en AOC et les espaces naturels majeurs prévus au SCOT.

Identifier des espaces agricoles, afin de préserver leur potentiel agronomique et économique, permettre le développement des activités présentes et assurer le développement et la promotion d'une agriculture locale.

Protéger le patrimoine local et l'organisation spécifique de la trame urbaine de Cabanac et de Villagrains : sites historiques, patrimoine bâti (demeures, airiaux, ...) ainsi que le « petit patrimoine » c'est-à-dire « tous les objets des sites bâtis et du paysage qui possèdent une valeur historique et culturelle mais qui sont modestes dans leur aspect et leurs dimensions », rappelant généralement l'identité originelle de la commune, son caractère rural et les activités passées.

Préserver et valoriser l'identité archéologique des mottes castrales (site des Casterasses) dans le bourg de Cabanac.