

COMMUNE DE SAINT GERMAIN DU PUCH

Plan Local d'Urbanisme

**Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement
Durable (PADD)**

Dossier approuvé

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
- Le Maire,

- Bureau d'études : CREHAM
202 rue d'Ornano
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25 - Fax : 05 56 52 65 88

- DANLOUX Benoît, Université Michel de Montaigne (Bordeaux)
Stagiaire à la mairie de Saint Germain du Puch

OBJECTIFS

de la commune de Saint Germain du Puch

Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant et recentrant le développement de l'urbanisation autour du tissu urbain existant et notamment autour du bourg.

Saint Germain du Puch s'est naturellement développé autour du carrefour de la Mairie et demeure le lieu référent de notre territoire communal et le pôle de vie, regroupant la majeure partie des équipements publics (administratifs, scolaires), ainsi qu'un grand nombre de commerces et services présents sur la commune.

L'objectif du projet communal dans le cadre du développement futur de Saint Germain est de confirmer ce rôle prépondérant, en s'appuyant sur une stratégie globale d'aménagement et de développement.

Il s'agit notamment d'organiser l'arrivée de nouveaux habitants, de permettre le renforcement du tissu commercial, de valoriser les équipements via leur mise en réseau et de structurer les espaces publics existants ou à créer.

La municipalité se fixe aussi pour but de modérer la consommation d'espace naturel et agricole à des fins d'urbanisation en abaissant de 30 % minimum la superficie moyenne nécessaire pour chaque logement ou activité par rapport aux superficies consommées par logement entre 2001 et 2011 .

1 - Organiser le développement urbain et résidentiel

Le bourg est aujourd'hui bien équipé (services, commerces,...), desservi par l'assainissement collectif et offre un débit Internet de bonne qualité. Afin de faire bénéficier de ces avantages aux habitants des futurs logements, le développement de Saint Germain se fera essentiellement dans et autour du bourg. Cela permet également de prendre en compte des risques d'effondrement des carrières importants sur la commune de Saint Germain du Puch.

1.1 - Conforter le bourg dans sa vocation résidentielle, commerciale et d'équipements

Le bourg doit constituer le principal lieu d'accueil du développement futur sur la commune, notamment pour l'habitat, en veillant au maintien de l'activité commerciale existante et à son développement ainsi qu'en maintenant au sein du bourg, l'ensemble des équipements publics présents et faisant de ce fait un lieu incontournable pour les habitants de la commune.

Sur la base de l'objectif démographique déterminé par la municipalité et du besoin foncier total estimé, la volonté communale est de prévoir une extension cohérente et maîtrisée du bourg en refusant un étalement bâti le long des voies d'entrées du bourg. Celui-ci est en effet générateur de coûts élevés pour la collectivité notamment en matière de desserte par les réseaux, de collecte des ordures ménagères. Il s'agit donc de viser au contraire à favoriser un épaississement progressif des extensions plus ou moins récentes du bourg, en travaillant sur un projet d'organisation d'ensemble.

Le choix est fait de restructurer et densifier le bourg et certains quartiers situés en continuité du bourg et disposant de l'ensemble des réseaux :

- L'ensemble des dents creuses présentes au lieu-dit Ricard, aux abords immédiats du bourg feront l'objet d'une attention toute particulière en vue d'une densification. Cela permettra l'installation de familles à proximité des équipements (scolaires notamment)..

Il s'agira de ne pas dilapider ce foncier stratégique mais d'envisager une urbanisation dense à l'image de celle du bourg où une diversité de produits-logements sera proposée.

- Une partie des terrains non bâtis situés à l'interface entre le bourg et ses équipements et commerces constitue un potentiel de développement important pour la commune tant d'un point de vue habitat, commercial ou d'équipement.

Le secteur de Labatut dans sa partie intégrée au bourg est ce secteur stratégique pour le développement de la commune à moyen et long terme car il est en continuité immédiate du bourg ancien, à toute proximité du pôle de vie commercial, administratif et scolaire, et à proximité relative des équipements du pôle sportif.

A court terme, une partie de ces terrains et les dents creuses existantes ont vocation à s'inscrire dans la continuité du bâti ancien proche et à former une extension intégrée du centre bourg.

Sur ce secteur stratégiquement situé, il s'agira de faciliter et encourager l'implantation de projets mixtes alliant construction de logements diversifiés, de commerces et/ou de services. La production d'une offre de logements diversifiés (accession à la propriété, locatif privé, locatif social) permettra de répondre à l'ensemble des besoins de la population (jeunes ménages, familles avec enfants, ménages aux revenus modestes, personnes âgées, ...)

1.2 - Maintenir et conforter les hameaux et quartiers d'habitat excentrés

En choisissant de concentrer l'urbanisation (à l'opposé du développement linéaire), la commune souhaite préserver le terroir et ne pas « mordre » de manière anarchique sur les terrains viticoles. Cette orientation traduit la volonté de conserver au mieux le patrimoine environnemental de la commune et le cadre de vie qualitatif que ces éléments représentent.

Il s'agit de mailler les extensions récentes aux quartiers environnants afin de réussir la couture urbaine :

- Comblent les dents creuses et organiser les quartiers de Capmartin et de Bonalgie nord : Permettre leur comblement tout en maillant ces secteurs avec l'urbanisation périphérique afin de ne pas produire une urbanisation en poche.

- Entre le chemin de Morbœuf et la route de Beychac, privilégier une urbanisation en épaisseur au lieu-dit "Cazau-Denis" (l'arrivée de l'assainissement collectif encourage à la densification entre ces deux voies, par un développement urbain résidentiel).

Sur ce secteur, il s'agit plus particulièrement de prendre en compte les points de vue sur les boisements et la vallée du Gestas et faire entrer la végétation dans ce quartier, en définissant des poches vertes au sein de cette extension.

Les hameaux distribués sur le territoire rural, constituent des sites aux identités fortes et bénéficient d'un patrimoine bâti important. La volonté communale est de préserver ces identités en y permettant une constructibilité limitée.

1.3 - Stopper l'urbanisation des quartiers construits sur des carrières

Un certain nombre de quartiers ont été construits sur des carrières et notamment Fonvideau, Beaupied, Perdrigail, La Mouleyre, Anglade, Petit Bois, La Manière, Gazeau, Janon. Un risque d'effondrement de ces carrières est identifié. Où la présence de carrière est connue, il s'agira de ne pas exposer de nouvelles populations et donc de ne pas autoriser de nouvelles constructions à usage d'habitation.

1.4 - Mettre en œuvre des actions en faveur de la diversité de l'habitat et du logement social

Commune placée dans l'aire de l'agglomération bordelaise, Saint Germain est confrontée comme beaucoup de territoires aux problématiques d'accès au logement.

Il s'agit plus particulièrement de faciliter le maintien sur place des anciens ou des jeunes du pays en rendant obligatoire la création de petits logements, et de permettre à la commune d'être attractive pour des ménages extérieurs aux revenus parfois modestes.

Ces préoccupations sont aussi prises en compte au niveau intercommunal avec le lancement d'un PLH.

1.5 - Prévoir de nouveaux équipements publics et l'extension d'équipements publics existants

Saint Germain du Puch est d'ores et déjà pourvue d'un certain nombre d'équipements, néanmoins en prévision de l'augmentation de la population et en réponse aux exigences nouvelles, il est nécessaire de prévoir des réserves foncières pour :

- Anticiper les besoins en extension de l'école et des structures d'accueil périscolaire.
- Permettre l'extension du pôle d'équipements sportifs, culturels et associatifs.

2. Organiser et sécuriser les déplacements

2.1 - Requalifier les voies

Un travail progressif de requalification des voies communales permettra de mettre en adéquation l'aménagement de ces voies avec l'image et les fonctions qu'elles occupent (entrée de bourg, quartiers d'habitat).

Ces requalifications pourront se traduire par des réaménagements nécessitant la réservation d'emprises foncières afin de trouver une largeur suffisante pour intervenir.

2.2 - Favoriser les déplacements locaux tous modes

Le fonctionnement viaire de la commune repose d'une part, sur plusieurs routes de liaisons intercommunales et intracommunales qui convergent vers le bourg et d'autre part, sur un ensemble de rues et chemins souvent de petit gabarit.

En cohérence avec les sites de développement définis, il s'agit de renforcer les liaisons à usage local et de proximité, en se fondant sur les principes généraux suivants :

- Veiller à la liaison entre secteurs d'habitat et secteurs d'équipements publics

Il s'agit d'organiser le maillage des futurs secteurs d'urbanisation afin de desservir les cœurs d'îlots et de prévoir les dessertes avec les différents quartiers.

Dans cette optique, des principes de continuités viaires à l'intérieur des sites d'urbanisation ont été définis afin d'organiser la desserte de ces futurs sites d'habitats, tout en facilitant leur accroche avec les espaces bâtis existants.

- Favoriser le recours aux modes doux (vélos, piétons)

Il s'agit de développer le maillage des circulations douces en articulation avec les quartiers d'habitat existant ou projetés et les pôles d'équipements (sportifs et scolaires notamment), générateurs de déplacements doux. En effet, le recours aux modes doux, marche-à-pied ou vélo, est tout à fait adapté à l'échelle du bourg. Dans cette optique, un maillage prévisionnel de liaisons douces, à créer, à aménager ou à promouvoir va être défini au sein des orientations d'aménagements.

3. Conforter les activités économiques

3.1 - Conforter la vie économique locale

- Développer et conforter l'offre commerciale sur la commune
- Développer l'activité économique sur le secteur de Pique Tuile

S'agissant du développement économique, Saint Germain du Puch s'inscrit dans des démarches de coopération intercommunale et même au delà puisque, outre, son appartenance à la CDC du Sud Libournais, notre commune participe au travers de la CDCSL à deux ententes avec d'autres structures intercommunales.

En effet, une réflexion d'ensemble a été menée pour éviter la multiplication des zones d'activités et la concurrence entre territoires. Ceci a abouti à la hiérarchisation des zones d'activités suivantes :

- une zone d'intérêt départemental à Saint Denis de Pile
- une zone d'activité pour le développement exogène, dans un premier temps avec la CDC du Libournais puis maintenant avec la CALI, a été lancée une zone d'activité à IZON (secteur d'ANGLUMEAU) pour attirer de nouvelles entreprises à caractère principalement industriel.
- quelques zones de proximité, pour ne pas négliger le développement endogène, au sein de notre propre CDC : il s'agit de maintenir et de développer les activités existantes afin de préserver les emplois de proximité évitant ainsi les problèmes liés aux déplacements et aux trajets domicile/travail. Dans ce cadre, la commune de Saint Germain du Puch a réalisé la zone d'activité du Grand Bois, aujourd'hui remplie, c'est pourquoi des réserves foncières sont à envisager pour pouvoir répondre demain aux besoins de relocalisation, de développement des entreprises artisanales ou de services de notre commune.

Dans cette optique, les terrains situés à Pique Tuile bénéficient de plusieurs atouts :

- Une accessibilité aisée depuis la RN89
- Une desserte aisée, le secteur est desservi par la RD20 et par la voie communale n°7
- Une structure végétale périphérique en place permettant ainsi de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions et de favoriser l'insertion de la zone d'activité dans son environnement.

La qualité du site encourage à la réalisation d'une zone d'activité respectueuse de l'environnement. Une attention toute particulière sera portée aux aménagements ainsi qu'aux constructions (réussir l'insertion des bâtiments en encourageant la qualité architecturale, matériaux, couleurs ...) et aux espaces libres afin que cette zone puisse être reconnue pour sa forte valeur environnementale (préserver les caractéristiques et la qualité des paysages ruraux, et utiliser le végétal).

3.2. - Sauvegarder le potentiel et les espaces support des activités viticoles et agricoles

La viticulture représente un socle historique et fondamental de la vitalité économique et sociale sur Saint Germain et un atout majeur pour le territoire et la qualité du cadre de vie local.

Il est donc nécessaire d'être attentif à l'évolution des espaces support de cette activité, tant pour son rôle économique que pour le maintien de la ruralité et des paysages identitaires de la commune.

Pour ce faire, un certain nombre d'objectifs doivent être mis en œuvre :

- Préserver les grandes entités viticoles et agricoles et leurs continuités jusqu'en limite d'extension du bourg et des hameaux, pour faciliter l'exploitation et la reprise ultérieure des terres.
- Refuser le mitage pavillonnaire de l'espace rural pour d'une part préserver le cadre de vie et d'autre part éviter les zones de frottement qui sont autant de zones de fragilité pour les exploitations.
- Prendre en compte les besoins spécifiques des viticulteurs et agriculteurs en permettant une diversification des activités à condition que celles-ci soient complémentaires à leur activité existante.
- Réussir l'insertion des bâtiments agricoles afin de préserver les caractéristiques et la qualité des paysages ruraux, en encourageant la qualité architecturale (matériaux et couleurs) et en utilisant le végétal.

3.3. – Développer le tourisme pour participer à la promotion des paysages et du patrimoine viticole

Le Pays du Libournais a signé avec le Conseil Régional d'Aquitaine et le Conseil Général de la Gironde une Convention d'Organisation Touristique Territoriale (COTT).

Parmi les principaux objectifs de cette convention, on retiendra la mise en réseau des acteurs de la filière touristique et la promotion de la durabilité des projets touristiques en direction :

- De l'oenotourisme
- Du tourisme d'itinérance et de circulation douce (chemins de randonnées équestres, pédestres et cyclistes)

Face au déficit d'offre d'hébergement touristique constaté à l'échelle de la Communauté de Communes et plus globalement à l'échelle du Pays, la commune de Saint Germain du Puch souhaite pouvoir participer au développement de cette offre sur son territoire (à travers notamment la création de gîtes ruraux). Ainsi certains secteurs bénéficiant d'atouts tout particuliers peuvent d'ores et déjà être identifiés pour le développement d'une telle offre.

4. Protéger l'environnement, valoriser les paysages identitaires et le cadre de vie rural

4.1 - Préserver et mettre en valeur les milieux humides et le réseau hydrographique

Les enjeux d'espaces naturels sensibles, de biodiversité et de risques d'inondation sont associés au Gestas et à la Souloire et aux espaces humides qui s'y rattachent.

Par ailleurs, le réseau hydrographique du Gestas fait l'objet d'un zonage Natura 2000 en raison notamment de la présence d'espèce communautaire : le toxostome et le vison d'Europe.

Protéger, via la mise en place d'un zonage naturel de protection stricte, le paysage végétal caractéristique autour des cours d'eau et notamment la zone Natura 2000, la biodiversité associée à ces milieux spécifiques, la qualité des eaux qui en dépendent et les activités qui peuvent y être associées, en veillant notamment à la qualité des eaux par l'encadrement de la construction neuve alentour et le contrôle des assainissements individuels.

4.2 - Préserver les grandes entités paysagères

- Pérenniser un cadre de vie qualitatif, largement marqué par la viticulture mettant en valeur sa géographie
 - Un plateau haut calcaire avec quelques points culminants lisibles qui offrent de grands horizons ouverts. Ce plateau est largement occupé par la vigne.
 - Les formes douces des versants permettent des vues très lointaines.
 - Les vallées facilement identifiables par leur végétation.
- Porter une attention toute particulière à l'insertion des nouveaux quartiers au sein de ces grandes entités paysagères

Dans la logique de ces grandes entités paysagères, accompagner l'urbanisation des nouveaux secteurs d'un respect des trames végétales, des points de vues, ... pour assurer leur bonne intégration.

- Préserver et promouvoir le patrimoine naturel sur l'ensemble du territoire
 - * Appuyer la politique de préservation du patrimoine boisé communal.
Ces espaces boisés, représentent un élément de stabilité historique et constituent un élément majeur des paysages, notamment dans les vallées, le long des ruisseaux ou en accompagnement de bâti remarquable.
 - * Protéger les sites de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de la station botanique de la Cité du Petit Bois et de la vallée du Gestas (ZNIEFF et zone Natura 2000)
 - * Préserver les coupures d'urbanisation

Le long des routes et au droit des espaces naturels structurants, il est nécessaire de préserver les coupures d'urbanisation afin de limiter l'étalement urbain et de préserver la qualité du cadre de vie.

4.3 - Prendre en compte les nuisances et risques

- Le risque d'effondrement des carrières souterraines abandonnées

La commune de Saint Germain est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs, comme étant exposée à un risque naturel majeur de mouvement de terrain dû à la présence de carrières souterraines abandonnées.

A l'intérieur des périmètres déjà identifiés, toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités sera interdite afin de ne pas exposer de nouvelles populations à ce risque élevé.

- Le risque de retrait-gonflement des argiles

La moitié du territoire communal est classée en zone d'aléa moyen, l'autre moitié en zone d'aléa faible. Les zones d'aléa faible ont été privilégiées pour le développement urbain afin d'éviter au maximum les dommages sur les constructions.