

Les Eglisottes-et-Chalaures

Département de la Gironde(33)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Élaboration prescrite le 16 janvier 2009

PLU arrêté le 21 juin 2012

Soumis à enquête publique du 4 février 2013 au 5 mars 2013

PLU approuvé le 21 juin 2013

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Sommaire

1- Le PADD, une pièce majeure du PLU	3
<ul style="list-style-type: none">- Un document prospectif à portée stratégique- Pierre angulaire du PLU- Au service du développement durable	
2- Le rappel du constat	4
3- Les orientations générales	5
<ul style="list-style-type: none">➤ Renforcer la fonction de polarité secondaire de la commune à l'échelle de son bassin de vie➤ Renforcer l'attractivité urbaine et commerciale du centre-bourg et favoriser son désenclavement➤ Améliorer l'intégration paysagère des infrastructures routière et ferroviaire et tendre vers un meilleur équilibre entre les différents modes de transports➤ Structurer le développement urbain par le renforcement des différentes polarités communales existantes et diversifier les typologies d'habitat proposées➤ Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager afin de garantir un cadre de vie durable de qualité➤ Protéger les milieux naturels sensibles et le fonctionnement des écosystèmes	
4- Carte d'orientations générales	11

1- Le PADD, une pièce majeure du PLU

➤ Un document prospectif à portée stratégique

Fondé sur le diagnostic territorial ainsi que la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supra-communales, le PADD constitue le support de la réflexion politique sur l'aménagement urbain et l'organisation de l'espace communal. Il fixe en conséquence le cadre de référence et de cohérence, dans le temps, des différentes actions et opérations souhaitées par la collectivité, dans le domaine de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement, et guide par ailleurs l'élaboration des règles d'urbanisme écrites et graphiques (règlement et plan de zonage).

Partie essentielle du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), énoncé par l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, exprime les axes fondamentaux de l'aménagement et du développement de l'ensemble de la commune pour les années à venir.

Conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, les orientations du PADD guident à court, moyen et long terme l'évolution du PLU :

- soit certaines évolutions envisagées resteront en cohérence avec les orientations générales du PADD ; dans ce cas, le PLU fera l'objet d'une procédure de modification ;
- soit les évolutions envisagées seront de nature à remettre en cause ces orientations ; dans ce cas, le PLU devra être totalement refondé au travers d'une procédure de révision.

➤ Pierre angulaire du PLU

Le PADD nourrit toutes les pièces constituant le PLU :

- en cohérence avec les enjeux mis en exergue dans le diagnostic, il expose et justifie les orientations de la municipalité pour le devenir à long terme de la commune ;
- le règlement écrit et graphique, défini en cohérence avec le PADD, fixe les règles générales et les servitudes opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols ;
- les orientations d'aménagement, élaborées pour certains secteurs spécifiques de la commune, précisent les objectifs en matière d'aménagement et de composition de l'espace qui devront être respectés par toute construction ou opération d'ensemble, dans un rapport de compatibilité avec le PADD et le règlement.

➤ Au service du développement durable

Expression d'un projet global et prospectif à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, le PADD doit s'inscrire dans le respect des principes du développement durable, précisés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme qui visent notamment :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; l'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 ; la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales, et la mixité sociale dans l'habitat ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la préservation de la qualité de l'air, des ressources naturelles, de la biodiversité, des espaces verts, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La politique urbaine tient compte par ailleurs des documents de planification supra communaux qui concernent le territoire des Eglisottes, tels que le schéma de cohérence territoriale du Libournais (SCOT) en cours d'élaboration et le programme local de l'habitat du Libournais (PLH).

2 – Le rappel du constat

Située au croisement de 3 départements : la Gironde, la Dordogne et la Charente-Maritime, la commune a longtemps constitué un pôle industriel structurant à l'échelle du canton de Coutras. A l'interface entre espace rural et espace urbain du Coutradais, la commune des Eglisottes et Chalaures a connu des évolutions économiques et urbaines contrastées, caractéristiques d'un territoire rural et industriel en mutation.

Le déclin des principaux sites industriels qui avaient marqué le développement communal (usines Navarre et Baudou notamment) a entraîné une perte importante et récurrente d'emplois à partir des années 1975 jusqu'à dans les années 1990, générant à la fois une diminution de la population (liée à la fermeture des lieux d'emplois sur la commune) et la constitution de vastes friches industrielles.

Depuis les années 2000 cependant, la commune connaît un regain d'attractivité résidentielle, en raison des équipements et services existants, de la vie associative importante et de sa proximité avec le pôle de Coutras, les grandes infrastructures de transport (A 89, ligne SNCF Bordeaux-Libourne-Paris) et une importante disponibilité foncière, jusqu'alors non régulée au regard de l'absence de document d'urbanisme sur le territoire.

Le développement récent de l'urbanisation, principalement sous forme pavillonnaire, tend progressivement à banaliser le paysage de la commune, par une forme de standardisation des constructions et une consommation de l'espace importante, tandis que les polarités historiques, dont certaines représentent une valeur patrimoniale forte sur la commune (le bourg, Monfourat, le Breuil et le pôle de la gare) perdent en qualité et en attractivité (bâti dégradé, augmentation de la vacance, faible valeur d'usage des espaces publics structurants en particulier).

Dès lors, le modèle de développement qui a prévalu sur la commune au cours des dernières décennies trouve aujourd'hui ses limites : l'étalement urbain de faible densité grignote l'espace agricole, l'éloignement des zones d'emplois rend incontournable l'usage de l'automobile, les effets de coupure engendrés par le passage sur le territoire communal de la voie ferrée et la RD 674 renforcent l'isolement des quartiers entre eux ainsi que l'enclavement du centre bourg. De surcroît, l'essentiel du développement urbain récent ayant eu lieu le long de la route départementale 674, les dysfonctionnements urbains et les problèmes d'insécurité routière y sont aujourd'hui majeurs.

On constate également un phénomène de déprise agricole, particulièrement sensible au sud de la commune et dans les prairies humides de la vallée de la Dronne. Les transformations en cours (recul de l'activité agricole, enfrichement, morcellement du parcellaire rural, rupture des continuités écologiques,...) tendent également à appauvrir le patrimoine paysager et l'identité de la commune autant qu'elles menacent les grands espaces à forte valeur écologique (forêt de la Double, zones bocagères, landes humides, prairies de fauche, cours d'eau et ripisylve de la Dronne).

Le tissu commercial et les services de proximité présents sur la commune, ainsi que le niveau d'équipements publics, continuent d'exercer une relative attractivité à l'échelle communale, y compris pour les communes limitrophes, notamment Chamadelle et Saint-Christophe-du-Double en Gironde et La Barde (17) ainsi que Saint-Michel de Rivière (24). Néanmoins, l'ensemble des dysfonctionnements urbains observés, ajoutés à la dévitalisation commerciale du centre-bourg amorcée depuis plusieurs années, ainsi que la présence d'importantes friches industrielles altèrent fortement aujourd'hui l'image de la commune et créent des difficultés dans la vie quotidienne des habitants.

3- Les orientations générales

Dans la continuité des constats établis et des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic, les principaux axes du projet répondent dès lors aux objectifs suivants :

1^{ère} orientation :

Renforcer la fonction de polarité secondaire de la commune à l'échelle de son bassin de vie.

OBJECTIFS

Dans ce contexte, l'objectif prioritaire du PADD est de restaurer un cadre de vie attractif sur l'ensemble du territoire communal, tant au plan résidentiel qu'économique ou commercial, par la mise en œuvre d'une politique de développement maîtrisé et reposant sur les axes suivants :

- **Créer les conditions nécessaires au renforcement de l'attractivité résidentielle et économique, notamment dans le centre-bourg.**
- **Favoriser l'accueil de nouveaux ménages tout en luttant contre l'étalement urbain et en limitant la consommation d'espace.**
- **Conforter les équipements publics existants sur la commune et adapter l'offre aux besoins émergents.**

MOYENS ENVISAGES

- ➔ Inscrire le renforcement de l'attractivité économique et commerciale de la commune dans une dynamique de reconquête des principaux espaces de centralité urbaine (secteur du bourg et de la gare).
- ➔ Favoriser le maintien des activités existantes dans le bourg et développer notamment le commerce de proximité et les services à la personne.
- ➔ Favoriser la construction d'une structure d'accueil pour les personnes âgées.
- ➔ Lutter contre l'étalement urbain en favorisant la densification des secteurs bâtis existants et en renforçant les principaux pôles d'habitat constitués (le bourg et sa proche périphérie) ainsi que les anciens villages.
- ➔ Développer une offre touristique axée sur la découverte de la vallée de la Dronne.
- ➔ Soutenir les initiatives favorisant l'installation d'artisans.

2ème orientation :

Renforcer l'attractivité urbaine et commerciale du centre-bourg et favoriser son désenclavement.

OBJECTIFS

Créer les conditions du renforcement de l'attractivité urbaine et commerciale du bourg, par la mise en œuvre à long terme d'actions de réhabilitation et de densification du tissu urbain d'une part, par la création d'une réelle polarité urbaine pour l'ensemble des habitants et usagers de la commune d'autre part.

- ➔ **Poursuivre les actions de requalification urbaine à l'ensemble des espaces du bourg et aménager des accroches urbaines avec les quartiers périphériques.**
- ➔ **Poursuivre la résorption de la vacance commerciale et créer les conditions nécessaires au renforcement du tissu économique local ainsi qu'à l'animation commerciale du bourg.**
- ➔ **Densifier les arrières du bourg.**
- ➔ **Développer des itinéraires de circulations douces et des continuités vertes depuis et vers les quartiers limitrophes du bourg.**

MOYENS ENVISAGES

- Envisager le développement urbain de la commune en priorité dans le centre-bourg et à sa périphérie, en privilégiant les actions de renouvellement urbain (densification des parcelles libres dans le respect de la morphologie existante), implantation de nouvelles opérations groupées à ses franges).
- Redonner au centre bourg sa vocation de vitrine commerciale, notamment par l'instauration du droit de préemption visant à la constitution de réserves foncières.
- Poursuivre les actions de requalification des espaces publics majeurs du bourg et renforcer la cohérence et la mise en continuité des aménagements urbains, aptes à renforcer l'attractivité commerciale de celui-ci (en priorité parvis et place de l'église, place Baudou).
- Valoriser et conforter la présence des équipements publics dans le bourg (en particulier école et bibliothèque).
- Pérenniser durablement les transparences visuelles depuis l'arrière du bourg vers la Dronne, depuis le chemin des Amoureux.
- Contribuer, en lien avec les acteurs concernés, à l'amélioration de la lisibilité du passage piéton souterrain entre la place de l'Eglise et la gare (amélioration de la signalétique).
- Poursuivre la requalification des entrées nord et sud du bourg, par l'amélioration du traitement paysager de l'espace public et la sécurisation des circulations piétonnes et cyclistes.
- Améliorer le maillage de circulations douces, en tirant parti de la proximité avec la Dronne, et permettant d'améliorer les articulations fonctionnelles entre le centre bourg, le Breuil et le pôle d'équipements sportifs.

3ème orientation :

Améliorer l'intégration paysagère des grandes infrastructures routière et ferroviaire et tendre vers un meilleur équilibre entre les différents modes de transports

OBJECTIFS

- **Apporter une réponse d'ensemble au traitement de la RD 674 permettant à la fois une sécurisation des différents usages de la voie et la requalification urbaine et paysagère de ses abords.**
- **Améliorer la hiérarchisation du réseau de voirie, notamment par la création de voies transversales au sud de la RD et le renforcement du réseau de voies secondaires existantes, permettant d'offrir des itinéraires alternatifs à la RD 674.**
- **Soutenir, en lien avec les acteurs institutionnels concernés, l'amélioration de l'offre en transports en commun pour favoriser notamment l'utilisation du train dans les déplacements domicile-travail.**
- **Favoriser des connexions piétonnes nord-sud et des liaisons inter-quartier est-ouest.**

MOYENS ENVISAGES

- Œuvrer, en lien avec le Conseil Général, à la requalification à long terme de la RD 674 (aménagements et actions de sécurisation le long de la voirie et aux différentes intersections avec le réseau secondaire, traitement paysager).
- Développer et renforcer le réseau de voies secondaires (création de voies nouvelles au sud de la RD 674, recalibrage des voies secondaires existantes, etc.).
- Contribuer, en liaison avec le Conseil Général et le Conseil Régional, à la revalorisation à long terme du pôle de la gare (aménagement de l'arrêt voyageur, création d'un pôle multimodal, amélioration de la signalétique et du traitement des accès).
- Requalifier l'entrée sud de la commune permettant à la fois d'embellir l'espace public et d'améliorer la lisibilité de la séquence d'entrée sur le territoire communal.
- Développer et mettre en valeur des continuités vertes entre les différents secteurs d'habitat, le bourg et les principaux équipements, dans la perspective d'un réseau maillé de circulations douces (piétons, 2 roues) afin de faciliter les déplacements de proximité.
- Préserver la coupure paysagère et l'effet de porte d'entrée, marqué par le Chalaure à l'entrée nord de la commune.

4^{ème} orientation :

Structurer le développement urbain par le renforcement des différentes polarités communales existantes et diversifier les typologies d'habitat proposées

OBJECTIFS

Le renforcement de l'attractivité des Eglisottes et sa capacité à améliorer sa vitalité urbaine et économique supposent de créer les conditions au renforcement et au développement des polarités existantes sur la commune, en intégrant une diversité des fonctions urbaines et des formes d'habitat.

Cette diversité doit s'exprimer dans la production diversifiée de nouveaux logements ainsi que dans l'accueil renouvelé de services et équipements offerts à la population, dans la perspective de favoriser l'accueil de nouveaux ménages, en particulier les jeunes adultes, dont la présence sur la commune est indispensable au maintien des équilibres socio-économiques et démographiques.

Cet objectif, en cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays du Libournais, repose sur les axes suivants :

- ➡ **Recentrer le développement urbain prioritairement autour des pôles existants.**
- ➡ **Diversifier l'offre en logement.**
- ➡ **Maîtriser les extensions urbaines et éviter le morcellement du parcellaire rural.**

MOYENS ENVISAGES

- ➔ Consolider et développer les principales polarités existantes (anciens villages).
- ➔ Lutter contre l'étalement urbain en privilégiant une urbanisation raisonnée le long des axes routiers.
- ➔ Favoriser la production d'une offre de logements répondant en priorité aux besoins des jeunes adultes ainsi qu'aux besoins spécifiques des personnes âgées.
- ➔ Favoriser des formes urbaines économes d'espace et qui soient attractives pour les nouveaux arrivants (notamment petit collectif dans le centre-bourg et logements en semi-continu).

5^{ème} orientation :

Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager afin de garantir un cadre de vie durable de qualité.

OBJECTIFS

- **Protéger et valoriser les éléments de l'identité paysagère communale (espaces naturels, espaces boisés, cours d'eau, végétation emblématique).**
- **Préserver les grands espaces agricoles de la commune.**
- **Veiller à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.**

MOYENS ENVISAGES

- Optimiser la consommation d'espace afin de maintenir les grands équilibres boisés et garantir la pérennité des espaces naturels et agricoles.
- Limiter la consommation d'espace destiné à l'urbanisation à environ 15 hectares pour la construction des nouveaux logements et l'implantation des équipements et services induits par l'accroissement de la population.
- Préserver les terres agricoles.
- Préserver les structures végétales les plus emblématiques des paysages de la commune (arbres isolés remarquables, alignements, ripisylve,...)
- Développer progressivement un maillage d'espaces publics de proximité, support de liaisons piétonnes et cyclistes à mettre en lien avec le réseau de chemins existants en bord de Dronne.
- Enrichir la trame végétale des espaces verts par de nouvelles plantations dans des secteurs stratégiques
- Favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions.

6^{ème} orientation : Protéger les milieux naturels sensibles et le fonctionnement des écosystèmes

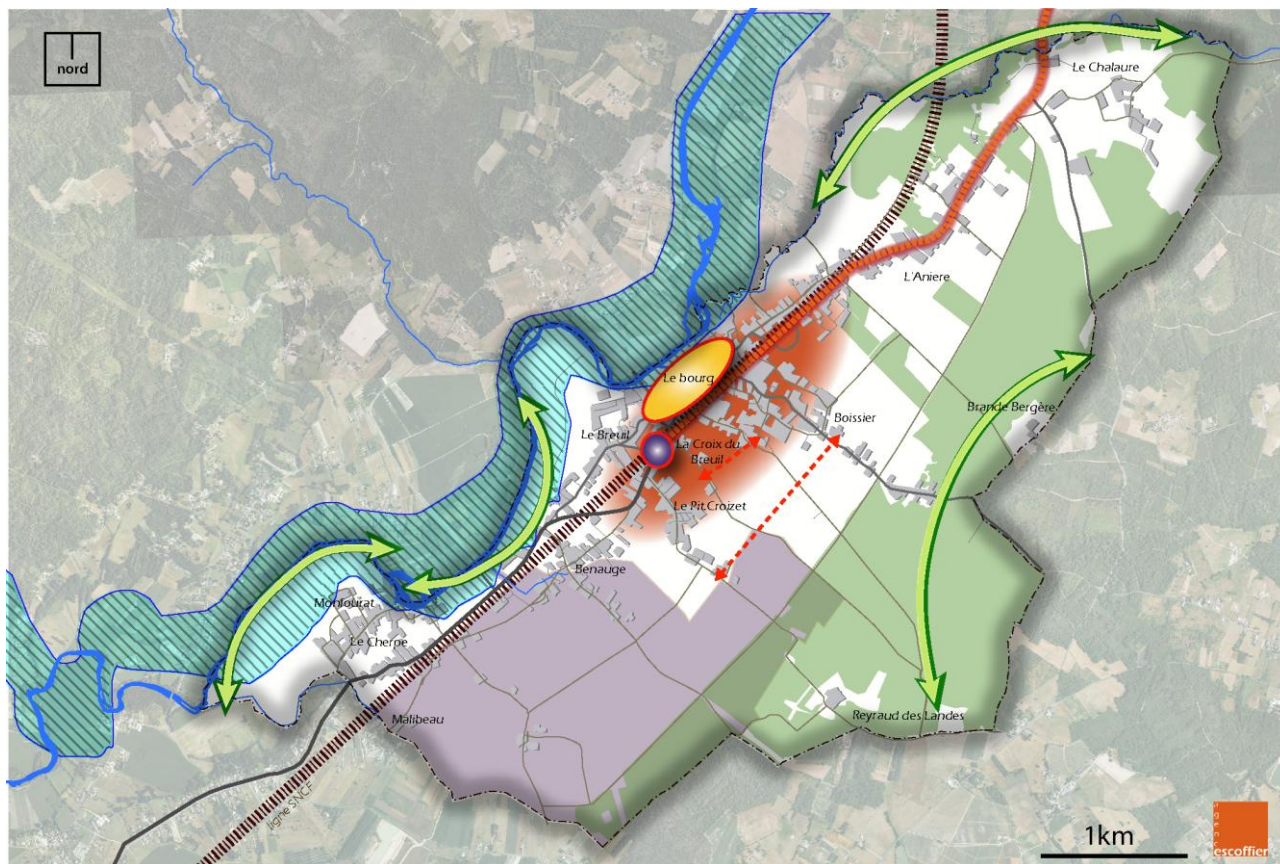
OBJECTIFS










- ➔ **Préserver l'environnement et valoriser le cadre de vie de la commune par la mise en œuvre d'une politique environnementale globale et coordonnée à l'échelle du territoire.**
- ➔ **Valoriser les ressources naturelles du territoire, et notamment les terres agricoles.**
- ➔ **Prendre en compte les risques naturels dans les choix de développement.**

MOYENS ENVISAGES

- ➔ Affirmer des limites claires à l'urbanisation à proximité des milieux d'intérêt écologique (vallées de la Dronne et du Chalaure), en particulier en ne développant pas l'urbanisation entre les franges bâties existantes et les limites du périmètre Natura 2000 le long de la Dronne.
- ➔ Optimiser l'utilisation de l'espace afin de lutter contre le mitage et préserver de grands ensembles naturels et agricoles.
- ➔ Protéger les espaces sensibles et favoriser les liaisons écologiques entre les vallées alluviales de la Dronne et du Chalaure, milieux à forte valeur écologique.
- ➔ Protéger et conserver la zone forestière à l'est et maintenir les continuités boisées existantes (bois et haies) ; laisser la possibilité de création de zones forestières dans les secteurs de déprise agricole.
- ➔ Restaurer les échanges écologiques entre le plateau et la vallée alluviale de la Dronne en privilégiant la réalisation de corridors verts et en recherchant à maintenir ou restaurer des continuités écologiques de part et d'autre de RD 674 et la voie ferrée.
- ➔ Préserver les terres à vocation agricole.
- ➔ Privilégier l'urbanisation dans les zones desservies par l'assainissement collectif.
- ➔ Limiter l'imperméabilisation des sols et améliorer la prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans les nouvelles opérations d'aménagement.
- ➔ Préserver de toute urbanisation les zones potentielles d'extraction minière.
- ➔ Interdire l'urbanisation dans les zones d'expansions des crues.
- ➔ Prendre en compte le risque feux de forêt en stabilisant les limites urbaines existantes à l'Est de la commune, afin de maintenir un espace tampon par rapport au massif forestier de la Double.

4- Carte d'orientations générales



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Fonctions résidentielles et commerciales à renforcer et à développer |  | Corridor écologique majeur à préserver |
|  | Secteur de développement urbain prioritaire à privilégier |  | Site Natura 2000 "Vallée de la Dronne" à protéger |
|  | Fonctions commerciales et de service à développer |  | Principaux boisements à préserver |
|  | Sécurisation de la traversée de la RD 674 à réaliser |  | Zone de concession minière non constructible |
|  | Principe de liaison viaire à créer | | |