

Département de la GIRONDE
Commune de CAMPS-SUR-L'ISLE

PLAN LOCAL D'URBANISME



2-a - Projet d'Aménagement et de Développement Durable
(P.A.D.D.)



Agence **URBAM**
2, rue de la Gare
33620 CAVIGNAC
avr.-04



ARRET DU PROJET DE REVISION	APPROBATION	MODIFICATION
27 juin 2003	16 avril 2004	

S O M M A I R E

SOMMAIRE.....	2
REGLEMENTATION.....	3
ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT	5
SYNTHESE.....	11

REGLEMENTATION

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi du 02 Juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat précisent (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) que les plans locaux d'urbanisme :

« comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. »

Par ailleurs, **le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001** (article R.123-3 du Code de l'Urbanisme) est venu préciser son contenu :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. Dans ce cadre, il peut préciser :

1. *les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux ;*
2. *Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles ;*
3. *Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
4. *Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers ;*
5. *Les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4 ;*
6. *Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages. »*

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un **document obligatoire du dossier de PLU**. C'est l'énoncé de la politique municipale en matière d'aménagement et de développement de la commune, fondée sur le diagnostic d'ensemble, établi dans le rapport de présentation. Cette politique d'aménagement doit respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme** (voir annexe).

L'article L.121.1 est reproduit en fin de document, et les trois grands principes qu'il énonce sont :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement

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 **CAMPS-SUR-L'ISLE** , qui découlent du projet d'ensemble établi pour son territoire, se déclinent autour des principaux thèmes suivants :

THEME 1 : ACCUEILLIR, DE MANIERE SOUTENUE, UNE POPULATION NOUVELLE DANS UN CADRE AGREABLE ET ADAPTE, EN ASSURANT UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET COHERENT DE L'URBANISATION,

THEME 2 : PROMOUVOIR L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES,

THEME 3 : PERENNISER ET PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE,

THEME 4 : PROTEGER LES RICHESSES NATURELLES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES.

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

Ainsi :

THEME 1 : ACCUEILLIR, DE MANIERE SOUTENUE, UNE POPULATION NOUVELLE DANS UN CADRE AGREABLE ET ADAPTE, EN ASSURANT UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET COHERENT DE L'URBANISATION.

DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Présence aux abords immédiats de la Commune d'un échangeur autoroutier (sur la Commune d'Abzac). ❖ Le territoire communal se caractérise par un paysage rural proposant de larges ouvertures visuelles. Il s'agit donc de : <ul style="list-style-type: none"> . Gérer le développement du bâti en évitant une urbanisation trop linéaire le long des axes existants, . Valoriser les espaces publics, . Conserver une enveloppe verte de qualité afin de préserver la diversité des séquences visuelles. ❖ Présence d'une rivière l'Isle en façade nord du territoire communal, limite naturel du bourg. ❖ Risques d'inondation liés à l'Isle. Un PPRI a été instauré et divise la commune en 3 zones de risque. 	<p style="text-align: center;"><i>Aménagement maîtrisé, organisé et qualitatif du bourg</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Répondre à la demande en habitat de manière cohérente, tout en conservant le caractère rural et l'identité du village de CAMPS-SUR-L'ISLE, ❖ Recherche d'une cohésion urbaine sur l'ensemble du territoire. 	<p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La préservation, la valorisation et le renforcement du centre bourg, <ul style="list-style-type: none"> ➔ Principes d'aménagement proposés dans la partie 2 du P.A.D.D. , ➔ Pas de C.O.S. imposé en centre-bourg, ➔ Création de zones AUa pour permettre l'urbanisation des secteurs enclavés situés au sein du tissu urbain. ❖ L'ouverture à l'urbanisation d'une surface cohérente en fonction des objectifs énoncés, <ul style="list-style-type: none"> ➔ zonage réalisé en vue de répondre à un objectif d'environ 6,2% de croissance démographique annuelle, soit environ 14logements nouveaux par an pendant 10 ans (il s'agit de renforcer assez fortement l'évolution démographique actuelle), ❖ Le maillage des quartiers anciens et nouveaux, <ul style="list-style-type: none"> ➔ Principes d'aménagement proposés dans la partie 2 du P.A.D.D. , et traduits au zonage. ❖ La prise en compte de l'existant dans le développement de l'urbanisation envisagée. <ul style="list-style-type: none"> ➔ Principes d'aménagement proposés dans la partie 2 du P.A.D.D. , et traduits au zonage.

DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Grandes unités paysagères : <ul style="list-style-type: none"> - Le bourg, caractéristique de l'architecture régionale avec ses maisons girondines et ses extensions. - Paysage urbain le long de la RN 89, - Au nord, le long de la rivière, paysage de prairie, - Rupture du territoire communal par l'autoroute A89, - Au sud, secteur à vocation agricole. ❖ Présence au nord du bourg, à proximité immédiate d'une vaste vitrine sur les berges de l'Isle ❖ Présence aux abords immédiats de la Commune d'un échangeur autoroutier. ❖ Forte demande en terrains à bâtir pour de la construction à usage d'habitation. 	<p style="text-align: center;">Valorisation du centre-bourg et renforcement de son rôle de centralité</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ <i>Densifier l'existant, et réhabiliter des bâtiments en centre bourg afin d'accueillir de nouveaux habitants tout en contribuant à la diversification de l'offre.</i> 	<p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La valorisation de l'entrée ouest et de la traversée du village, → Principes d'aménagement proposés dans le partie 2 du P.A.D.D. , ❖ La possibilité donnée d'implanter des activités, non nuisantes, dans le centre du bourg, → Règlement souple des zones Urbaines permettant la mixité des usages. ❖ La distribution pertinente des zones constructibles autour du bourg, → Zonage des zones AUa autour du bourg, → Principes d'aménagement proposés dans la partie 2 du P.A.D.D. , et traduits au zonage.
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Le bourg se caractérise par une architecture régionale avec ses maisons girondines et ses extensions. ❖ Une urbanisation en linéaire s'est largement développée le long de la RN 89, générant de nombreux accès successifs sur cet axe routier très emprunté. 	<p style="text-align: center;">Sécurisation et valorisation des abords de la RN 89</p>	<p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ L'aménagement de l'entrée ouest et de la traversée du village, → Principes d'aménagement proposés dans le partie 2 du P.A.D.D. , ❖ La distribution pertinente des zones constructibles autour du bourg, → Zonage des zones AUa autour du bourg, → Principes d'aménagement proposés dans la partie 2 du P.A.D.D. , et traduits au zonage.

DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Sont à la disposition de la Commune : <ul style="list-style-type: none"> – 1 Mairie, – 1 Ecole maternelle publique, – 1 Ecole primaire publique, – 1 Cimetière. ❖ Le réseau de voies secondaires est assez peu fourni et ne permet pas une bonne desserte de l'ensemble des zones potentiellement constructibles de la Commune. 	<p>Développement mesuré de la capacité et de la variété des équipements publics</p>	<p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La création de réserves foncières au profit de la Commune pour réaliser l'extension ou la création d'équipements collectifs, <p>→ Liste des emplacements réservés présent sur le règlement, document graphique.</p>

THEME 2 : PROMOUVOIR L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES.

DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<ul style="list-style-type: none"> ❖ La Commune accueille sur son territoire des établissements dans le domaine de la construction, des commerces et des entreprises artisanales. ❖ Présence aux portes de la Commune d'un échangeur autoroutier. 	<p>Développement de la zone d'activités existante</p>	<p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ L'extension de la zone d'activités existante, en prenant en compte le tissu urbain existant à proximité, <p>→ Zonage de la zone Uy, → Etude loi Bamier (prise en compte de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme), → Principes d'aménagement proposés dans la partie 2 du P.A.D.D. , et traduits au zonage.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Diminution de la Surface Agricole Utilisée, ❖ Aucun exploitant agricole recensé sur la commune. 	<p>Protection des terres agricoles</p>	<p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ L'identification des exploitations agricoles, <p>→ Zonage spécifique adapté aux activités agricoles et viticoles A.</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La valorisation des zones agricoles exploitées, <p>→ Zonage spécifique adapté aux activités agricoles A.</p>

DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Diminution de la Surface Agricole Utilisée, ❖ Présence au sud-est du territoire communale de terrains riches en matériaux exploitables. 	<p><i>Permettre l'extraction de matériaux.</i></p>	<p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ L'identification de la zone potentiellement exploitable, → Zonage et règlement spécifique adapté à ce type d'activités. ❖ Le contrôle de l'après exploitation, → Règlement spécifique adapté.

THEME 3 : PERENNISER ET PROTEGER L'ACTIVITE AGRICOLE.

DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Au nord, le long de la rivière, paysage de prairie, ❖ Au sud-ouest, secteur à vocation agricole. ❖ Rôle important de la végétation. <ul style="list-style-type: none"> - Diversité des zones agricoles et naturelles (bosquets, prairies, pâturages, ...), - Eléments marquants du paysage : bord de rivière, plaine agricole. ❖ Enjeux paysagers : Deux sites semblent vraiment intéressants à protéger et à prendre en compte dans le cadre du PLU sur le plan des paysages : <ul style="list-style-type: none"> • La zone verte au sud de la RN89, • Les berges de l'Isle (aménagement d'itinéraires de promenades). ❖ Le territoire communal présente un paysage varié structuré marqué par des espaces ruraux. Cette structure est à protéger prioritairement. 	<p><i>Pérennisation de l'activité agricole et viticole</i></p>	<p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La préservation de la valeur paysagère et de l'identité rurale de la commune → Zonage spécifique adapté aux activités agricoles A.

THEME 4 : PROTEGER LES RICHESSES NATURELLES, PAYSAGERES ET PATRIMONIALES.

DIAGNOSTIC	OBJECTIFS	MOYENS
<ul style="list-style-type: none"> ❖ Présence d'un bâti à caractère rural à préserver, ❖ Zones boisées présentes au sud est du territoire communal, ❖ Importante zone inondable présente au nord de la Commune, liée à la rivière l'Isle. 	<p style="text-align: center;"><i>Valorisation des richesses naturelles, patrimoniales et paysagères</i></p>	<p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ La préservation des espaces boisés présents sur le territoire communal → <i>Création et maintien d'Espaces Boisés Classés.</i> ❖ L'identification du bâti rural, non agricole, à préserver, → <i>Zonage spécifique adapté aux zones à protéger.</i>



S Y N T H E S E

*La commune de **CAMPS-SUR-L'ISLE** poursuit le dessein d'un développement urbain soutenu, bien plus que par le passé lui permettant de prendre sa place dans le développement de la Vallée de l'Isle tout en étant particulièrement sensible à ne pas compromettre ce qui en fait sa richesse : la qualité de ses paysages ruraux, marqués notamment par une vaste surface concernée par les berges de l'Isle, à préserver.*

C'est donc un double objectif de développement économique et urbain soutenu et maîtrisé, et de préservation du caractère rural de la commune, que poursuit CAMPS-SUR-L'ISLE.

